PLUi

MACS

Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

1.5.2 j MODIFCATION N°5

- Notice explicative et mémoire en réponse
- Conclusion du commissaire enquêteur

Publié en ligne le 30/06/2026

Modification n°5 du PLUi
Notice explicative du projet

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Procédures	Date
Elaboration du PLUi	27 fév. 2020
Modification Simplifiée n°1	6 mai 2021
Mise à jour n°1	21 oct. 2021
Mise en compatibilité et modification n°1	24 mars 2022
Modification n°3	27 juin 2023
Modification n°4	24 juin 2025
Annulation partielle	25 sept. 2025
Révision Allégée n°3	4 déc. 2025
Révision Allégée n°1	4 fév. 2026
Modification n°2	4 fév. 2026
Modification n°5	25 juin 2026

Version – Approbation

PLUi MACS

Table des matières

Publié en ligne le 30/06/2026

1. Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS 3
Modifications du secteur Fond du Lac
Contexte des objectifs poursuivis 4
Descriptif de l'occupation actuelle du site 6
Perspective d'aménagement et de protection du site 9
Rectification d'une erreur matérielle
Contexte des objectifs poursuivis 10

2. Exposé du projet de modification n°5 du PLUi de la CC MACS 12
Modifications du secteur Fond du Lac
Evolution du document d'urbanisme 13
Modifications apportées au règlement graphique 18
Modifications apportées au règlement écrit 24
Modifications des annexes au règlement 25
Modifications apportées au rapport de présentation 33
Rectification d'une erreur matérielle
Evolution du document d'urbanisme 37
Modifications apportées au cahier des OAP 38

3. Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi 39
Respect de l'article L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme 40
Respect des dispositions de la Loi Littoral relatives aux Espaces Proches du Rivage 41
Respect des normes, plans et schémas supérieurs 42
Réponse apportée aux exigences de la décision de la CAA 43

Publié en ligne le 30/06/2026

1

Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Modifications du secteur Fond du Lac | Contexte des objectifs poursuivis

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud a été approuvé le 27 février 2020. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions.

La présente procédure de modification n°5 a été prescrite par arrêté le 6 octobre 2025. Elle vise à faire évoluer le PLUi à la suite de **l'arrêt n° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 14 mai 2025**.

La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a relevé que le PLUi n'avait pas correctement délimité les espaces proches du rivage du lac marin d'Hossegor, alors même que ce plan d'eau, en communication directe avec l'océan Atlantique, est soumis aux dispositions de la loi Littoral.

Elle a constaté que la partie sud de l'unité foncière située sur les parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et 538 devait être regardée comme relevant de ces espaces proches du rivage, mais avait été classée en dehors du zonage des Espaces Proches du Rivage. Ce choix compromet l'application de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme, rendant le document d'urbanisme illégal sur ce point. **Toutefois, la cour a jugé que cette illégalité pouvait être régularisée par une modification des dispositions du PLUi.**

Extrait de l'arrêt N° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux – Décision du 14 mai 2025

« [Point 24] Il ressort des pièces du dossier que le SCoT de Maremne Adour Côte-Sud approuvé le 4 mars 2014, applicable à la date de la délibération en litige a, dans des documents graphiques se rapportant au territoire de chaque commune concernée, délimité les espaces proches du rivage de l'océan Atlantique mais, pour les communes de Seignosse et de Soorts-Hossegor, n'a pas fixé les limites des espaces proches du rivage du lac de Soorts-Hossegor, lequel constitue, comme l'a déjà jugé la cour, un lac salé en communication directe, naturelle et permanente avec l'océan Atlantique, soumis à ce titre aux dispositions précitées. Le PLUI en litige n'a pas davantage délimité les espaces proches du rivage de ce lac par application des critères énoncés au point mètres précédent. Toutefois, la partie sud de l'unité foncière en litige est distante d'une trentaine de des plus hautes eaux du lac marin, dont elle n'est séparée que par une route et une construction de faible volume. Ce ténement est en outre essentiellement couvert de maritimes et ne supporte que quelques constructions qui ne peuvent être regardées comme pins constitutives d'un espace déjà urbanisé. Eu égard à cette configuration, et quand bien même les pièces du dossier n'établissent pas avec certitude l'existence d'une covisibilité entre le rivage du lac et le fonds en litige, il y a lieu de considérer qu'une partie au moins de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538 est située dans les espaces proches du rivage. En tant qu'il classe la partie de cette unité foncière située dans ces espaces proches du rivage en zone U sans limiter l'extension de l'urbanisation par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, le règlement du PLUI compromet l'application des dispositions de la loi Littoral et n'est pas compatible, dans cette mesure, avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. »

Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Modifications du secteur Fond du Lac | Contexte des objectifs poursuivis

En application de l'article L.600-9 du Code de l'urbanisme, elle a donc décidé de **surseoir à statuer** et a accordé un délai de huit mois à la communauté de communes pour procéder à cette régularisation.

En lien avec l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, cette modification a pour effet de « diminuer ces possibilités de construire » du fait de l'extension sur ce secteur des règles s'appliquant sur Espaces Proches du Rivage, les dispositions générales du PLUi évoquant : « au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'ilot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites). »

Cette évolution du PLUi implique une modification de plusieurs plans réglementaires sur la commune de Seignosse et l'ajout d'un bâti comme remarquable au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces objets s'additionnent avec d'autres objectifs définis dans le cadre de cette modification (cf. partie « Rectification d'une erreur matérielle ».

Extrait de l'arrêt N° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux – Décision du 14 mai 2025

« L'illégalité relevée au point 24 du présent arrêt n'est pas un vice de forme ou de procédure et elle est susceptible d'être régularisée par une modification du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal. En conséquence, il y a lieu pour la cour de faire application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso pendant un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt afin de permettre à la communauté de communes MACS de procéder à la régularisation de cette illégalité entachant le document d'urbanisme intercommunal. »

Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Modifications du secteur Fond du Lac | Descriptif de l'occupation actuelle du site

Le site concerné est entièrement classé en zone urbaine. Il comprend **plusieurs bâtiments de l'ancien musée forestier de Seignosse**, implantés au sein d'un airial, au milieu de zones enherbées et d'arbres.

Édifiée en 1939, ce **musée forestier est aujourd'hui à l'abandon**. Les parcelles concernées se situent à environ cinquante mètres des plus hautes eaux du lac marin et une centaine de mètres pour le bâtiment principal, pour leur partie la plus proche. Elles sont toutefois séparées du rivage par la présence d'autres constructions et par la départementale RD79 (avenue du Tour du Lac), de sorte qu'elles ne présentent pas de contact direct avec le plan d'eau.

Localisation des parcelles mentionnées dans l'arrêt

Évolution du site au fil des années

Années 1930 – 1940
Constructions initiales et premières extensions

Années 1960 – 1970
Extensions et annexes

Années 1980
Dernières constructions

Depuis années 1990
Site en abandon

Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Modifications du secteur Fond du Lac | Descriptif de l'occupation actuelle du site

Le site abrite un bâtiment remarquable dont la préservation et la valorisation constituent un enjeu majeur pour la collectivité. Il s'agit de protéger la **structure existante tout en mettant en valeur l'ensemble du lieu, dont le boisement environnant participe pleinement à l'identité paysagère.**
Le site ne relève pas d'une logique de conservation figée : des restaurations ou aménagements peuvent être envisagés, dès lors qu'ils respectent le caractère et la composition d'origine du bâti principal.

Le bâtiment se distingue par une façade typiquement basco-landaise, dont l'identité doit guider toute intervention afin de préserver la cohérence d'ensemble tout en permettant une évolution raisonnée des usages et des aménagements.

Les interventions devront s'appuyer sur la reconnaissance de l'architecture d'origine et de ses détails : composition, menuiseries, matériaux, ferronneries, débords de toiture ou tout élément décoratif. Toute restauration reposera sur un diagnostic précis de l'état du bâti et sur le recours à des techniques adaptées de restitution et d'entretien. Le choix des matériaux, des teintes et le dessin des éléments restitués devront contribuer à la mise en valeur du bâtiment sans en altérer l'esprit.

Les documents anciens et études existantes constituent à ce titre des références utiles pour garantir la fidélité au caractère d'origine et assurer la cohérence des interventions futures.

Photographies du site concerné
Communauté de Communes MACS

Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Modifications du secteur Fond du Lac | Descriptif de l'occupation actuelle du site

L'état sanitaire de l'ancien musée forestier est particulièrement préoccupant : l'aile Est, partiellement effondrée, continue de se dégrader et les maçonneries imbibées d'eau de pluie en l'absence de gouttières provoquent des infiltrations dans le corps central favorisant le développement de mérules, de champignons et le pourrissement complet des planchers tandis que des traces de termites sont visibles sur les poteaux principaux.

Les façades en pans de bois, éléments patrimoniaux majeurs, présentent des parties basses fortement abîmées et nécessitent environ 80 % de remplacement et 20 % de restauration, avec la réfection des avant-toits et la mise en place d'une zinguerie complète pour protéger le bâti de l'humidité.

Les charpentes, certaines effondrées ou moisées, et les couvertures partiellement remaniées, restent très vulnérables, aggravant les problèmes d'humidité.

Quelques menuiseries d'origine subsistent et doivent impérativement être conservées comme témoins pour les futures restaurations, tandis que les intérieurs ont été largement remaniés et ne conservent que peu d'éléments remarquables, les sols d'origine ayant disparu et seuls quelques garde-corps ou charpentes apparentes subsistant.

Au global, **la stabilisation du bâtiment et la préservation avant une perte définitive des éléments patrimoniaux sont conditionnées à une intervention urgente et coordonnée.**

Photographies du bâtiment principal
Communauté de Communes MACS

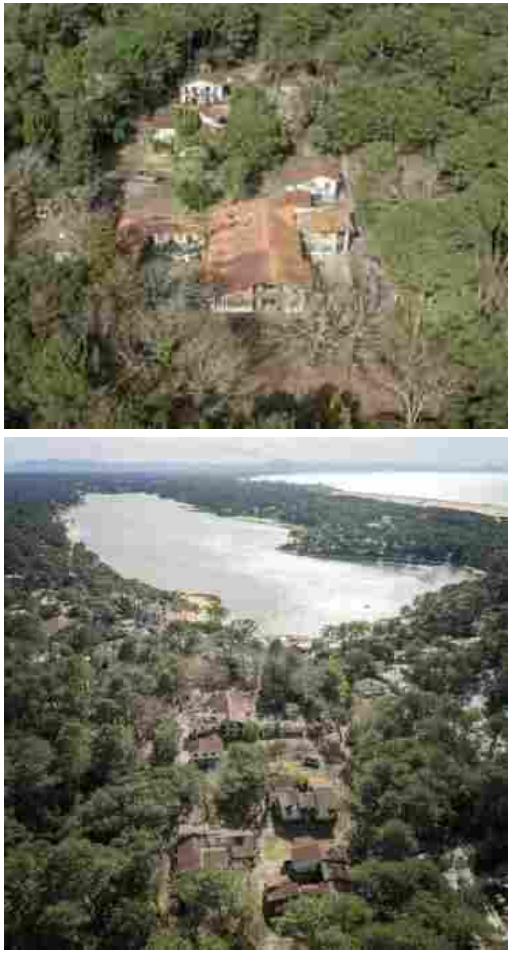
Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Modifications du secteur Fond du Lac | Perspective d'aménagement et de protection du site

Propriétaire du site depuis 2012, la communauté de communes MACS conduit un **projet de réhabilitation du site aujourd'hui vacant** et marqué par les vestiges de ses usages passés. Ce lieu possède une forte valeur symbolique et stratégique pour le territoire : il constitue à la fois un morceau de patrimoine à protéger, un potentiel à valoriser et un espace capable d'illustrer les orientations du territoire en matière de sobriété foncière, d'aménagement durable et de participation citoyenne.

Le projet vise à préserver la bâtisse principale, à maintenir le caractère naturel du site et à proposer un aménagement mixte, ouvert et accessible à tous dans le respect des grands principes définis. Le terrain restera la propriété de MACS, la bâtisse sera conservée, l'exemplarité environnementale constituera un impératif et l'ouverture au public demeurera une ligne directrice.
Il s'agit ainsi de conjuguer le respect du passé, l'aspiration à un présent collectif riche et l'exigence d'un **futur durable, au service des habitants et de la valorisation du territoire.**

Afin de concevoir ce projet de manière partagée, une **démarche de concertation** a été engagée dès 2024, permettant aux habitants de contribuer activement à la définition des usages et de l'organisation du site. À la suite de cette phase, plusieurs groupements ont été retenus pour élaborer des propositions. Leurs travaux, encadrés par des rendus intermédiaires, des ateliers et des présentations publiques, doivent conduire à la désignation du futur lauréat.



Photographies du site concerné
Communauté de Communes MACS

Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Rectification d'une erreur matérielle | Contexte des objectifs poursuivis

Une erreur matérielle a été relevée dans l'OAP n°3 de la commune de Seignosse.

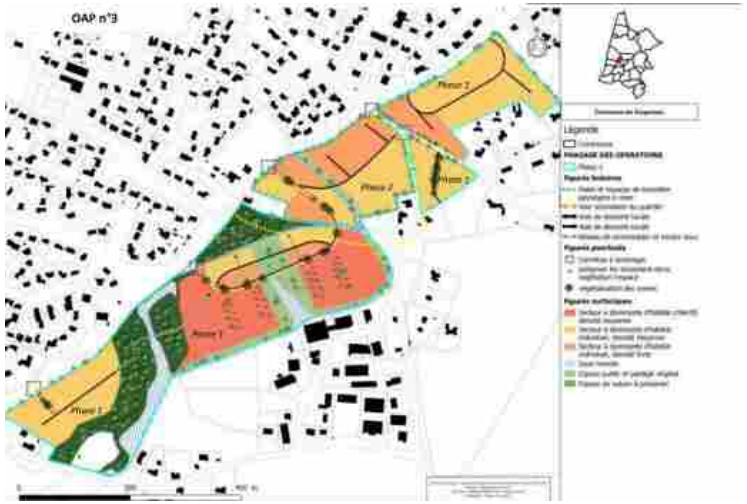
Elle apparaît dans le cahier des OAP au sein de la partie 2 « Éléments de programmation – B. Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier », au sein du descriptif des surfaces des OAP.

Le document indique : « OAP n°3 : 9,8 ha (dont env. 5 ha conservés en espaces verts collectifs) ».Or, la mention des 5 ha d'espaces verts collectifs est erronée : elle ne correspond pas aux projets prévus sur ce secteur ni aux espaces de nature à préserver figurant dans le schéma de l'OAP.

Cette indication laisse supposer que la moitié du site serait dédiée aux espaces verts, alors que le schéma en prévoit une part bien moindre.

Elle provient en réalité d'une ancienne version du cahier des OAP correspondant à celle approuvée en 2020, antérieure à la modification n°3 du PLUi approuvée en juin 2023, qui portait sur un périmètre plus large (19,92 ha). Dans ce cadre, les 5 hectares d'espaces verts correspondaient effectivement à la superficie totale de l'OAP d'alors.

Version antérieure de l'OAP n°3 (avant erreur matérielle)



Surface OAP	OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 1ha) OAP n°2 : 5,68 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif, soit 2 ha) OAP n°3 : 19,92 ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs) OAP n°4 : 3,02 dont env. 6000 m² voués à une densification des espaces bâtis, le reste (env. 2,4ha) voué à l'aménagement d'espace public et équipements publics

Contexte et objet de la procédure de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Rectification d'une erreur matérielle | Contexte des objectifs poursuivis

Une erreur matérielle a été relevée dans l'OAP n°3 de la commune de Seignosse.

Elle apparaît dans le cahier des OAP au sein de la partie 2 « Éléments de programmation – B. Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier », au sein du descriptif des surfaces des OAP.

Le document indique : « OAP n°3 : 9,8 ha (dont env. 5 ha conservés en espaces verts collectifs) ».Or, la mention des 5 ha d'espaces verts collectifs est erronée : elle ne correspond pas aux projets prévus sur ce secteur ni aux espaces de nature à préserver figurant dans le schéma de l'OAP.

Cette indication laisse supposer que la moitié du site serait dédiée aux espaces verts, alors que le schéma en prévoit une part bien moindre.

Elle provient en réalité d'une ancienne version du cahier des OAP correspondant à celle approuvée en 2020, antérieure à la modification n°3 du PLUi approuvée en juin 2023, qui portait sur un périmètre plus large (19,92 ha). Dans ce cadre, les 5 hectares d'espaces verts correspondaient effectivement à la superficie totale de l'OAP d'alors.

Localisation de l'OAP n°3 dans son périmètre actuel de 9,8ha

Publié en ligne le 30/06/2026

2

Exposé du projet de modification n°5 du PLUi de la CC MACS

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Evolution du document d'urbanisme

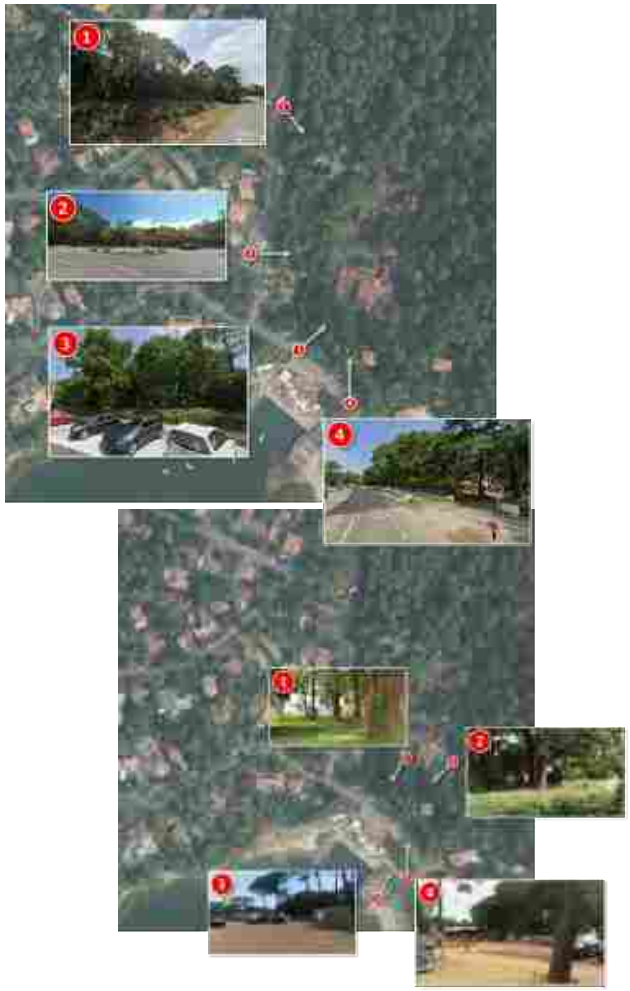
La présente procédure de modification concerne le **règlement graphique (plans), le cahier des OAP, les annexes au règlement ainsi que le rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Maremne Adour Côte Sud.

Dans le SCoT et le PLUi, les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont délimités selon plusieurs critères complémentaires : la visibilité, la distance par rapport au plan d'eau et les influences maritimes. La délimitation tient également compte de l'occupation réelle du sol et, pour le PLUi, de la cohérence géographique à l'échelle des communes littorales. Les EPR correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation, où l'urbanisation existante doit être encadrée et toute ouverture nouvelle limitée afin de préserver la physionomie du littoral.

Ces choix méthodologiques traduisent les exigences de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme et d'orientations doctrinales : la loi n'impose pas de distance uniforme mais une appréciation contextuelle et motivée des possibilités d'urbanisation selon la configuration des lieux ou les activités justifiant la proximité de l'eau. Elle mentionne aussi les critères utilisés par les documents d'urbanisme locaux (distance au rivage, caractéristiques des espaces, co-visibilité,…).

Les critères de **covisibilité et de distance** par rapport au plan d'eau sont ainsi pris en compte pour déterminer la délimitation du nouveau site, respectant les critères au cœur de son écrin arboré.

Critère 1
La covisiblité depuis/vers le site concerné



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification concerne le **règlement graphique (plans), le cahier des OAP, les annexes au règlement ainsi que le rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Maremne Adour Côte Sud.

Dans le SCoT et le PLUi, les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont délimités selon plusieurs critères complémentaires : la visibilité, la distance par rapport au plan d'eau et les influences maritimes. La délimitation tient également compte de l'occupation réelle du sol et, pour le PLUi, de la cohérence géographique à l'échelle des communes littorales. Les EPR correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation, où l'urbanisation existante doit être encadrée et toute ouverture nouvelle limitée afin de préserver la physionomie du littoral.

Ces choix méthodologiques traduisent les exigences de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme et d'orientations doctrinales : la loi n'impose pas de distance uniforme mais une appréciation contextuelle et motivée des possibilités d'urbanisation selon la configuration des lieux ou les activités justifiant la proximité de l'eau. Elle mentionne aussi les critères utilisés par les documents d'urbanisme locaux (distance au rivage, caractéristiques des espaces, co-visibilité,…).

Les critères de **covisibilité et de distance** par rapport au plan d'eau sont ainsi pris en compte pour déterminer la délimitation du nouveau site, respectant les critères au cœur de son écrin arboré.

Critère 1
La covisiblité depuis/vers le site concerné

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification concerne le **règlement graphique (plans), le cahier des OAP, les annexes au règlement ainsi que le rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Maremne Adour Côte Sud.

Dans le SCoT et le PLUi, les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont délimités selon plusieurs critères complémentaires : la visibilité, la distance par rapport au plan d'eau et les influences maritimes. La délimitation tient également compte de l'occupation réelle du sol et, pour le PLUi, de la cohérence géographique à l'échelle des communes littorales. Les EPR correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation, où l'urbanisation existante doit être encadrée et toute ouverture nouvelle limitée afin de préserver la physionomie du littoral.

Ces choix méthodologiques traduisent les exigences de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme et d'orientations doctrinales : la loi n'impose pas de distance uniforme mais une appréciation contextuelle et motivée des possibilités d'urbanisation selon la configuration des lieux ou les activités justifiant la proximité de l'eau. Elle mentionne aussi les critères utilisés par les documents d'urbanisme locaux (distance au rivage, caractéristiques des espaces, co-visibilité,…).

Les critères de **covisibilité et de distance** par rapport au plan d'eau sont ainsi pris en compte pour déterminer la délimitation du nouveau site, respectant les critères au cœur de son écrin arboré.

Critère 1
La covisiblité depuis/vers le site concerné

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification concerne le **règlement graphique (plans), le cahier des OAP, les annexes au règlement ainsi que le rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Maremne Adour Côte Sud.

Dans le SCoT et le PLUi, les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont délimités selon plusieurs critères complémentaires : la visibilité, la distance par rapport au plan d'eau et les influences maritimes. La délimitation tient également compte de l'occupation réelle du sol et, pour le PLUi, de la cohérence géographique à l'échelle des communes littorales. Les EPR correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation, où l'urbanisation existante doit être encadrée et toute ouverture nouvelle limitée afin de préserver la physionomie du littoral.

Ces choix méthodologiques traduisent les exigences de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme et d'orientations doctrinales : la loi n'impose pas de distance uniforme mais une appréciation contextuelle et motivée des possibilités d'urbanisation selon la configuration des lieux ou les activités justifiant la proximité de l'eau. Elle mentionne aussi les critères utilisés par les documents d'urbanisme locaux (distance au rivage, caractéristiques des espaces, co-visibilité,…).

Les critères de **covisibilité et de distance** par rapport au plan d'eau sont ainsi pris en compte pour déterminer la délimitation du nouveau site, respectant les critères au cœur de son écrin arboré.

Critère 2

La distance par rapport au plan d'eau

Les limites septentrionales des parcelles visées par le jugement se trouvent à environ 300 mètres du rivage le plus proche, ces parcelles débutant un peu plus de 50 mètres de celui-ci. Les bâtiments se situent eux dans un rayon allant environ de 100 à 200 mètres.

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Evolution du document d'urbanisme

Le SCoT précise, dans sa prescription n°23, que « la jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ni modifier de façon importante les caractéristiques d'un quartier ». La modification n°5 du PLUi s'inscrit pleinement dans cette logique : elle a pour objectif de clarifier et de matérialiser cartographiquement la délimitation des EPR sur les parcelles concernées, tout en encadrant strictement les nouvelles possibilités de construction.
Concrètement, **cette évolution vise à renforcer la sécurité juridique du document d'urbanisme** en apportant les éléments de preuve et la motivation technique qui faisaient défaut, tout en préservant l'esprit protecteur de la loi Littoral concernant la limitation de l'urbanisation en bordure du plan d'eau.

L'urbanisation sur les parcelles concernées est ainsi limitée à une frange attenante au bâti existant. Cette approche permet d'assurer une continuité maîtrisée de l'armature bâtie tout en préservant la physionomie paysagère et écologique des EPR, en compatibilité avec SCoT, le PLUi et en respect de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme. **La proposition repose ainsi sur ce double critère (covisibilité et distance) et est soutenu également par une logique de cohérence d'ensemble dans les sites déjà inscrits en EPR** (prolongement de l'EPR existant depuis l'avenue Jean Moulin), se traduisant dans le règlement graphique et la motivation technique du document.

Bien que cette modification puisse influencer les possibilités de construction, **la procédure tient compte des prescriptions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.**

De plus, pour répondre au mieux au sursis à statuer émis par la CAA de Bordeaux, la communauté de communes ne se limite pas à une simple inscription en EPR. **Elle engage un travail plus approfondi d'évolution réglementaire visant à respecter pleinement « l'esprit » de cette inscription, en encadrant et en limitant l'urbanisation du secteur par des règles spécifiques.** Plusieurs dispositions sont modifiées de manière à garantir la mise en place d'outils réglementaires conformes à l'objectif poursuivi et à prévenir un classement de façade dans lequel le classement d'EPR serait vidé de sa portée en raison de règles d'urbanisation trop permissives.

Publié en ligne le 30/06/2026

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.1 | **Plan réglementaire**

Étendre le secteur des Espaces Proches du Rivage sur les parcelles concernées avec une logique de cohérence d'ensemble, appréciée à la fois au regard de la distance depuis le lac marin et selon un principe de covisibilité (cf. critères 1 et 2).
Le classement en EPR renvoie aux dispositions générales du PLUi qui précisent que les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'à condition de respecter la morphologie urbaine et végétale environnante.

Cette approche est conforme aux exigences législatives et traduit la volonté de MACS de définir les EPR à partir de l'occupation de l'espace et d'un principe affirmé de covisibilité et de respect de la distance par rapport au courant d'eau.

L'inclusion d'un secteur élargi, allant des rives du lac jusqu'aux bâtis existants (correspondant également au prolongement de l'avenue Jean Moulin à l'Ouest) et aux limites parcellaires situées à l'Est, permet d'appréhender le site comme un ensemble cohérent devant être intégré au sein des EPR.

Classification de la modification des EPR selon l'OCS 2020
Les zones grises correspondent aux secteurs classés comme urbanisés selon la nomenclature régionale

Classification de la modification des EPR selon l'OCS GE
Le secteur est rattaché à la famille d'usage de production secondaire, tertiaire et usage résidentiel

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.1 | **Plan réglementaire**

Ainsi, la délimitation proposée s'avère nécessaire puisqu'elle s'appuie sur une covisibilité et une proximité factuelles, avec des bâtiments situés pour leur point le plus proche à environ 100 mètres des rives du lac, et sur une logique d'ensemble cohérente avec les sites déjà inscrits en EPR.

La combinaison des critères de distance et de covisibilité permet de délimiter un secteur pleinement concerné par la définition des Espaces Proches du Rivage.

Celui-ci répond également au critère de caractère urbanisé, tel qu'exigé par le cadre législatif et rappelé par l'arrêt de la CAA, qui évoque une « urbanisation limitée », justifiée par la proximité du rivage et par la continuité avec les bâtis existants.

La surface des « Espaces Proches du Rivage (loi littoral) » est donc étendue sur environ 3,3 ha.

⇒ Il est ainsi proposé de **délimiter la limite Nord des Espaces Proches du Rivage sur ce secteur au plus proche des bâtis existants**, sur le prolongement du tracé existant (avenue Jean Moulin).

Plan réglementaire 3.2.1 **avant la Modification n°5**

Plan réglementaire 3.2.1 **après la Modification n°5**

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.2 | Plan des mixités des fonctions

Maintien du site en « Mixité des fonctions renforcée » sur les seules parcelles concernées par le jugement. Cette règle, cohérente avec les dispositifs de protection liés aux EPR et les projets éventuels de réhabilitation, est assortie d'une maîtrise publique garantissant des usages s'inscrivant dans le respect de l'esprit du lieu et de la qualité du cadre de vie (cf. perspective d'aménagement et de protection du site).

→ Plan 3.2.3 | Plan de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Maintien de la règle minimal de recul actuelle, fixée en retrait de 5 mètres minimum.

→ Plan 3.2.4 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Maintien du site sous la règle du retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites séparatives. Déjà spécifique aux parcelles concernées par le jugement, cette règle sécurise la configuration actuelle. Elle complétée par la présence d'un aléa fort de feu de forêt imposant un recul minimum de 12 m sur les limites séparatives Nord et Est concernées (cf. plan risques).

Plans réglementaires 3.2.2 à 3.2.4

Publié en ligne le 30/06/2026

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.5 | **Emprise au sol des constructions**

Changement de la règle d'emprise au sol maximum, avec une division par trois des possibilités, passant de 30% à 10%. Cette nouvelle règle d'emprise au sol permet de mieux préserver le couvert boisé et le caractère naturel du site.

La règle actuelle (30 % d'emprise au sol), identique à celle du tissu pavillonnaire voisin plus dense, apparaît inadaptée aux spécificités du secteur. Les constructions existantes y occupent en effet une proportion plus réduite de leur parcelle que dans les zones pavillonnaires alentour. Au-delà de l'inscription du site dans son environnement à l'échelle de la commune de Seignosse, l'ensemble autour du lac d'Hossegor se compose essentiellement de parcelles détenant une règle d'emprise au sol de 20%.
Ce seuil fixé à 30 % permettrait l'implantation de bâtiments qui pourraient paraître disproportionnés dans une logique d'urbanisation limitée.

Un rapprochement de la règle d'emprise au sol avec l'emprise au sol actuelle apparaît ainsi comme l'évolution la plus cohérente des règles sur le site avec un passage à 10%.

Ces règles d'emprise au sol se complètent avec le cadre fixé par la présence d'un « couvert boisé à préserver » (cf. plan patrimoine) renforçant fortement la préservation des espaces de pleine terre.

⇒ Afin de refléter la morphologie actuelle et d'assurer un cadre cohérent au regard de l'inscription urbaine du site, il est proposé de réduire du deux tiers ce seuil, en fixant **l'emprise maximale au sol à 10 %.**

Plan réglementaire 3.2.5 **avant** la Modification n°5

Plan réglementaire 3.2.5 **après** la Modification n°5

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.6 | Hauteur des constructions

Maintien de la règle de hauteur actuelle de 8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faîtage > R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant, correspondant à la réalité des bâtis déjà existants et permettant d'assurer un maintien du principe de covisibilité.

→ Plan 3.2.7 | Plan patrimoine

La présence d'un « couvert boisé à préserver », tel que défini dans le règlement écrit est maintenu mais est **ajouté un « Elément patrimonial bâti à protéger »**, en lien avec la création d'une fiche liée (cf. Modifications des annexes au règlement).

Dispositions réglementaires relatives aux couverts boisés à préserver

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%.

A Seignosse, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :
Terrains identifiés sous couverts boisés : Inférieur ou égale à 900 m2 -> 55% minimal d'EPT ; Supérieur à 900 m2 -> 70% ; Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m² -> 60%
Terrains identifiés en surface naturelle (toutes les surfaces) : 70%

→ Plan 3.2.8 | Trame Verte et Bleue

Pas d'évolution.

Plans réglementaires 3.2.6 à 3.2.8

Publié en ligne le 30/06/2026

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement graphique

→ Plan 3.2.9 | **Plan risques**

Aucune évolution n'est envisagée sur ce plan.

Néanmoins, il est important de souligner que certaines parcelles situées à la limite du secteur concerné, en particulier les parcelles F536 et F537, sont classées en aléa fort de feu de forêt.

Cette classification entraîne des restrictions significatives en matière de constructibilité (recul minimal de 12m) et constitue un paramètre à prendre en compte dans toute réflexion future sur l'aménagement du secteur.

Les autres plans 3.2.10 et 3.2.11 ne sont également pas modifiés car ne concernent pas les éléments de la modification n°5.

Extrait plan 3.2.9

Extrait du règlement écrit du PLUi de MACS

Dispositions générales du règlement – Prise en compte des risques – Risque feu de forêt (p.41)

« En zone urbaine et en zone à urbaniser :

Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :
Toute construction doit être implantée à **une distance de 12 m minimum** des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.
Cette **distance peut être réduite à 6 m** :

- Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement et hors cas de réduction due à la division parcellaire, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible ;
- Pour les piscines. »

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au règlement écrit

Afin d'assurer une meilleure cohérence avec les modifications apportées aux annexes du règlement (cf. « Modifications des annexes au règlement »), il est proposé de faire évoluer les dispositions du règlement écrit relatives au patrimoine bâti en adaptant les règles spécifiques à la commune de Seignosse.

En effet, les fiches annexées au règlement ne comportent actuellement aucune référence aux fiches réalisées pour cette commune, bien que ces fiches existent déjà avant la présente modification.

Il est donc proposé de compléter le texte du règlement en y intégrant une référence explicite à ces fiches, afin de prendre en compte les prescriptions particulières applicables à chaque bâtiment :
« Se référer aux fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer. »

Cette intégration permettra une meilleure lisibilité et une application plus rigoureuse des prescriptions, notamment pour le bâtiment nouvellement ajouté, assurant ainsi une protection cohérente et adaptée du patrimoine bâti de la commune.

	Règles particulières
Capbreton	- Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et/ou argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABF. - Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaitre les dispositions générales de protection à appliquer aux villas remarquables de Capbreton.
Magescq	se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer
Saubrigues	Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.
Seignosse	Se référer aux fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer. - Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et argumentaire architectural. prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et où la réhabilitation s'avère impossible. - Tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public. - Cependant des évolutions architecturales sont possibles, dans le respect ou la mise en valeur du vocabulaire architecture existant.
Soustons	- Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer. - les extensions et surélévations sont interdites, - tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public.
Vieux-Boucau	Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

Afin de renforcer la protection et la reconnaissance de ce bâti, qui ne bénéficie actuellement d'aucune protection spécifique au titre du PLUi, il est proposé d'inscrire ce site en tant qu'« élément de patrimoine », conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette démarche vise à assurer une meilleure valorisation et prise en compte de ce patrimoine dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement. Actuellement, aucune protection réglementaire spécifique ne permet de sécuriser ce bâtiment à forte valeur patrimoniale.

La pièce concernée fait l'objet de modifications sur plusieurs points. Elle est tout d'abord mise à jour au niveau de la cartographie, afin d'identifier clairement tous les bâtiments recensés à ce titre.

Par ailleurs, la liste des éléments bâtis identifiés est également actualisée, intégrant désormais le numéro de fiche, le nom de la commune, la référence cadastrale, l'adresse et la date de construction de chaque élément.

Ces mises à jour permettent ainsi d'intégrer ce nouveau site et d'assurer sa bonne prise en compte dans le suivi et la gestion du patrimoine bâti.

Cartographie et tableau ajoutés identifiant le site concerné

N° fiche	Commune	Référence cadastrale	Adresse	Date construction
A2–01	Seignosse	000 F 534	AV DU TOUR DU LAC	Années 1930

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

Cette identification se matérialise également au travers d'une fiche venant spécifier les enjeux présents sur le site, ses spécificités et les prescriptions s'appliquant afin de préserver cette valeur.

L'ensemble de ces éléments permet de compléter les dispositions réglementaires et assurer la pérennité du site au travers des éléments le constituant, que cela soit les bâtiments ou le boisement alentour.

Dans cette première page de la fiche, différents éléments sont intégrés afin de faciliter l'identification (commune concernée, référence cadastrale, adresse, date supposée de construction, vues satellite et parcellaire du site concerné, photographies du site avec identification des différents éléments).

Ces informations permettent d'avoir une vision globale et précise du site, facilitant ainsi la mise en œuvre de mesures de protection adaptées et cohérentes avec son environnement.

L'ensemble bâti est ainsi divisée en trois secteurs distincts au sein de cette fiche patrimoine :

- « Bâtiment conservé » : corps principal en R+1 à forte valeur patrimoniale, faisant l'objet de la majorité des prescriptions de préservation et de valorisation, notamment sur certaines façades (« façades à conserver »).
- « Partie démolissable mais reconstruction à l'identique » : aile en R+1 en cours d'effondrement nécessitant une démolition, avec possibilité de reconstruction à l'identique pour maintenir la valeur patrimoniale.
- « Annexes/extensions » : autres volumes en RDC ou R+1 dont l'évolution est encadrée par plusieurs éléments prescriptifs.

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

La fiche vise à concilier la conservation du bâti et des évolutions mesurées, dans le respect du cadre naturel et architectural.

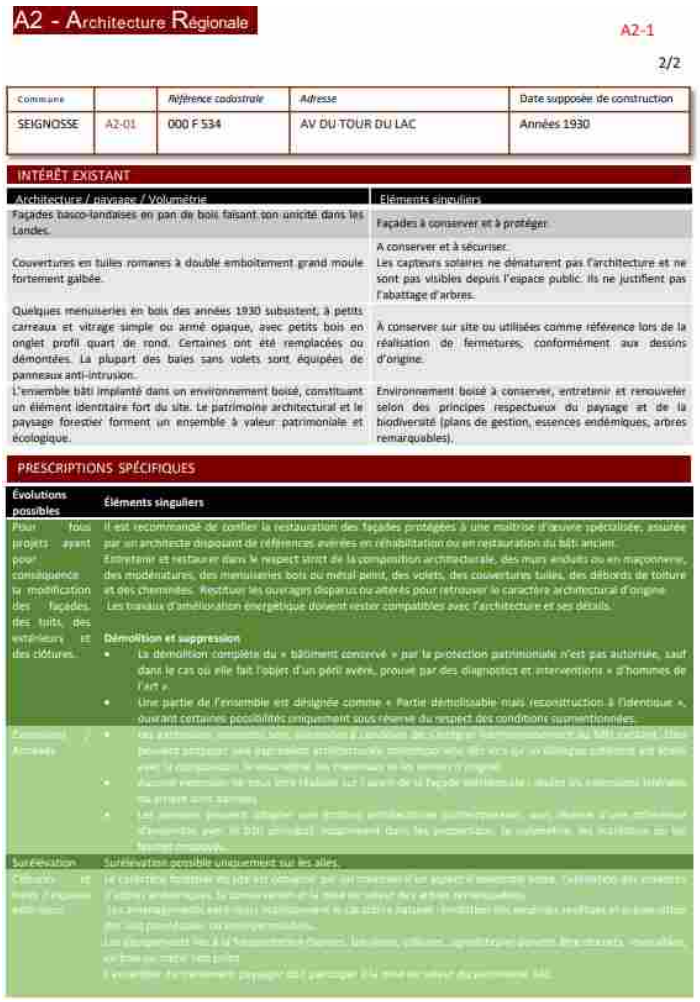
Les interventions sont strictement encadrées : la démolition n'est admise qu'en cas de péril avéré, et les extensions seulement si elles respectent la volumétrie, les matériaux et la composition d'origine, sans empiéter sur la façade principale.

Le bâtiment présente une façade à pans de bois, rare dans les Landes, et une couverture en tuiles romanes à double emboîtement grand moule. Ces éléments, associés à des menuiseries en bois des années 1930 à petits carreaux, constituent des témoins précieux de l'architecture d'origine. Ils doivent être conservés ou servir de référence lors des restaurations. Les améliorations énergétiques sont admises lorsqu'elles demeurent compatibles avec ces caractéristiques.

Le maintien du couvert arboré, l'usage d'essences endémiques et la préservation des arbres remarquables assurent la continuité écologique et l'identité du lieu. Les surélévations, même partielles, ne sont pas souhaitées afin de préserver la silhouette initiale.

Les espaces extérieurs doivent conserver le caractère naturel du site : sols perméables, limitation des emprises revêtues et intégration discrète des équipements en bois ou métal non peint.

Tous ces éléments, intégrés à la fiche, établissent un cadre d'intervention clair, conciliant la protection du bâti, la préservation du paysage et le maintien du caractère identitaire du site.



A2 - Architecture Régionale

A2-1

2/2

Commune		Référence cadastrale	Adresse	Date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AV DU TOUR DU LAC	Années 1930

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysages / Volumétrie	Éléments singuliers
Façades basco-landaises en pan de bois faisant son unicité dans les Landes.	Façades à conserver et à protéger.
Couvertures en tuiles romanes à double emboîtement grand moule fortement galbée.	A conserver et à sécuriser. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.
Quelques menuiseries en bois des années 1930 subsistent, à petits carreaux et vitrage simple ou armé opaque, avec petits bois en onglet profil quart de rond. Certaines ont été remplacées ou démontées. La plupart des baies sans volets sont équipées de panneaux anti-intrusion.	À conserver sur site ou utilisées comme référence lors de la réalisation de fermetures, conformément aux dessins d'origine.
L'ensemble bâti implanté dans un environnement boisé, constituant un élément identitaire fort du site. Le patrimoine architectural et le paysage forestier forment un ensemble à valeur patrimoniale et écologique.	Environnement boisé à conserver, entretenir et renouveler selon des principes respectueux du paysage et de la biodiversité (plans de gestion, essences endémiques, arbres remarquables).

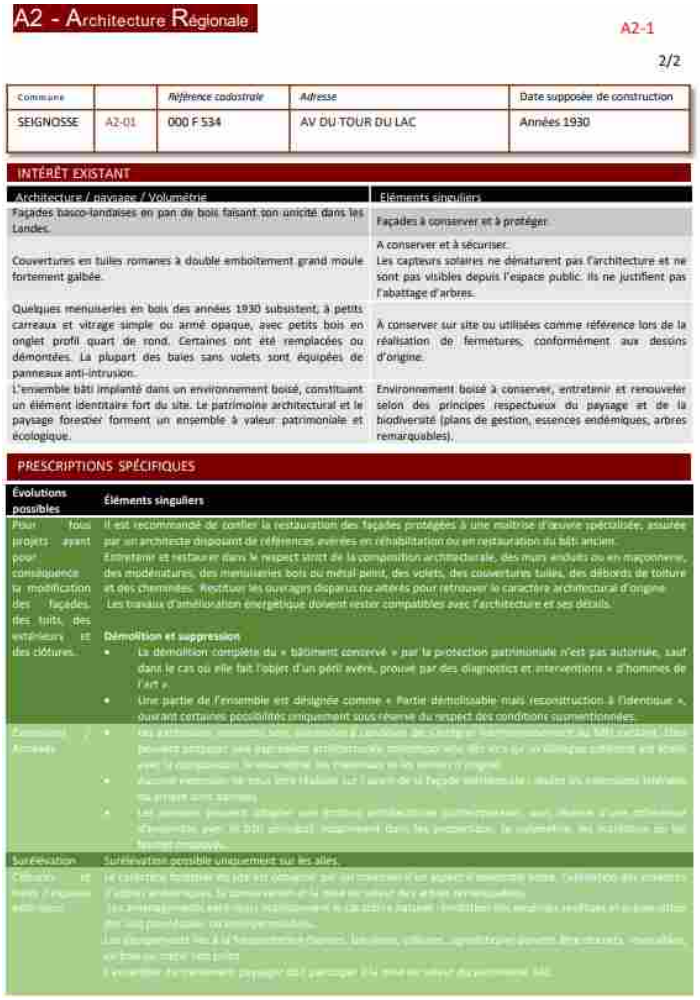
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Évolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	Il est recommandé de confier la restauration des façades protégées à une maîtrise d'œuvre spécialisée, assurée par un architecte disposant de références avérées en réhabilitation ou en restauration du bâti ancien. Entretenir et restaurer dans le respect strict de la composition architecturale, des murs enduits ou en maçonnerie, des modénatures, des menuiseries bois ou métal peint, des volets, des couvertures tuiles, des débords de toiture et des cheminées. Restituer les ouvrages disparus ou altérés pour retrouver le caractère architectural d'origine. Les travaux d'amélioration énergétique doivent rester compatibles avec l'architecture et ses détails. **Démolition et suppression** • La démolition complète du « bâtiment conservé » par la protection patrimoniale n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'un péril avéré, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art ». • Une partie de l'ensemble est désignée comme « Partie démolissable mais reconstruction à l'identique », ouvrant certaines possibilités uniquement sous réserve du respect des conditions susmentionnées.
Extensions / Annexes	• Les extensions doivent faire l'objet d'une intégration architecturale, paysagère et environnementale soignée. Elles peuvent proposer une expression architecturale contemporaine sous réserve qu'elle soit en cohérence avec le bâtiment, le fonctionnement, les matériaux et les volumes d'origine. • Aucune extension ne sera tolérée sur la façade principale (façade sur rue) et latérales (si visibles depuis la rue), ou présentant une saillie. • Les annexes peuvent adopter une écriture architecturale contemporaine, sous réserve d'une intégration d'ensemble, avec le bâti principal, soigneusement dans les proportions, la volumétrie, les matériaux ou les teintes employés.
Surélévation	Surélévation possible uniquement sur les ailes.
Clôtures et murs / espaces extérieurs	Le caractère boisé du site est préservé par un traitement et un aspect paysagers soignés. L'utilisation des essences d'arbres endémiques, la conservation et la mise en valeur des arbres remarquables. Les aménagements extérieurs doivent maintenir la continuité écologique, limiter les emprises revêtues et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les emprises revêtues, [illegible]

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

Dans le détail, les règles instaurées dans cette fiche patrimoine vise à conserver au maximum le bâti existant et s'inspire des règles du Site Patrimonial Remarquable de Soorts-Hossegor. Plus spécifiquement, les règles relatives au bâti intéressant et au boisement forestier du secteur 4 du Site Patrimonial Remarquable (forêt de pins), voisin à ce site, ont inspiré la rédaction des prescriptions. Ces éléments s'appuient également sur un diagnostic architectural et patrimonial réalisée en 2025 portant sur une présentation de l'édifice et son état sanitaire.



A2 - Architecture Régionale

A2-1

2/2

Commune		Référence cadastrale	Adresse	Date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AV DU TOUR DU LAC	Années 1930

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / navarres / Volumétrie	Éléments singuliers
Façades basco-landaises en pan de bois faisant son unicité dans les Landes.	Façades à conserver et à protéger.
Couvertures en tuiles romanes à double emboîtement grand moule fortement galbée.	A conserver et à sécuriser. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.
Quelques menuiseries en bois des années 1930 subsistent, à petits carreaux et vitrage simple ou armé opaque, avec petits bois en onglet profil quart de rond. Certaines ont été remplacées ou démontées. La plupart des baies sans volets sont équipées de panneaux anti-intrusion.	À conserver sur site ou utilisées comme référence lors de la réalisation de fermetures, conformément aux dessins d'origine.
L'ensemble bâti implanté dans un environnement boisé, constituant un élément identitaire fort du site. Le patrimoine architectural et le paysage forestier forment un ensemble à valeur patrimoniale et écologique.	Environnement boisé à conserver, entretenir et renouveler selon des principes respectueux du paysage et de la biodiversité (plans de gestion, essences endémiques, arbres remarquables).

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Évolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	Il est recommandé de confier la restauration des façades protégées à une maîtrise d'œuvre spécialisée, assurée par un architecte disposant de références avérées en réhabilitation ou en restauration du bâti ancien. Entretenir et restaurer dans le respect strict de la composition architecturale, des murs enduits ou en maçonnerie, des modénatures, des menuiseries bois ou métal peint, des volets, des couvertures tuiles, des débords de toiture et des cheminées. Restituer les ouvrages disparus ou altérés pour retrouver le caractère architectural d'origine. Les travaux d'amélioration énergétique doivent rester compatibles avec l'architecture et ses détails. Démolition et suppression • La démolition complète du « bâtiment conservé » par la protection patrimoniale n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'un péril avéré, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art ». • Une partie de l'ensemble est désignée comme « Partie démolissable mais reconstruction à l'identique », ouvrant certaines possibilités uniquement sous réserve du respect des conditions susmentionnées.
Extensions / Annexes	• Les extensions [illegible] à condition que le volume [illegible] du bâti existant. Elles peuvent proposer une expression architecturale contemporaine sans être en rupture avec le composition, le traitement des matériaux et les volumes d'origine. • Aucune extension ne sera tolérée sur la façade sur [illegible] ou [illegible] historiques, ou présentant [illegible]. • Les annexes peuvent adopter une écriture architecturale contemporaine, sous réserve d'une intégration [illegible] avec le bâti principal, notamment dans les proportions, la volumétrie, les matériaux ou les teintes employés.
Surélévation	Surélévation possible uniquement sur les ailes.
Clôtures et murs / espaces extérieurs	Le caractère boisé du site est préservé par un traitement [illegible] et [illegible] végétale. L'utilisation des essences [illegible] endémiques, la conservation de la végétation [illegible] des arbres remarquables. Les aménagements extérieurs [illegible] à la qualité naturelle [illegible] des espaces verts [illegible] et à une utilisation [illegible] des ressources naturelles. Les équipements liés à la fréquentation (bancs, [illegible], [illegible], signalétique) doivent être [illegible], [illegible] en bois ou métal [illegible]. L'implantation d'équipements [illegible] doit [illegible] à la [illegible] du paysage et à la [illegible] du patrimoine bâti.

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

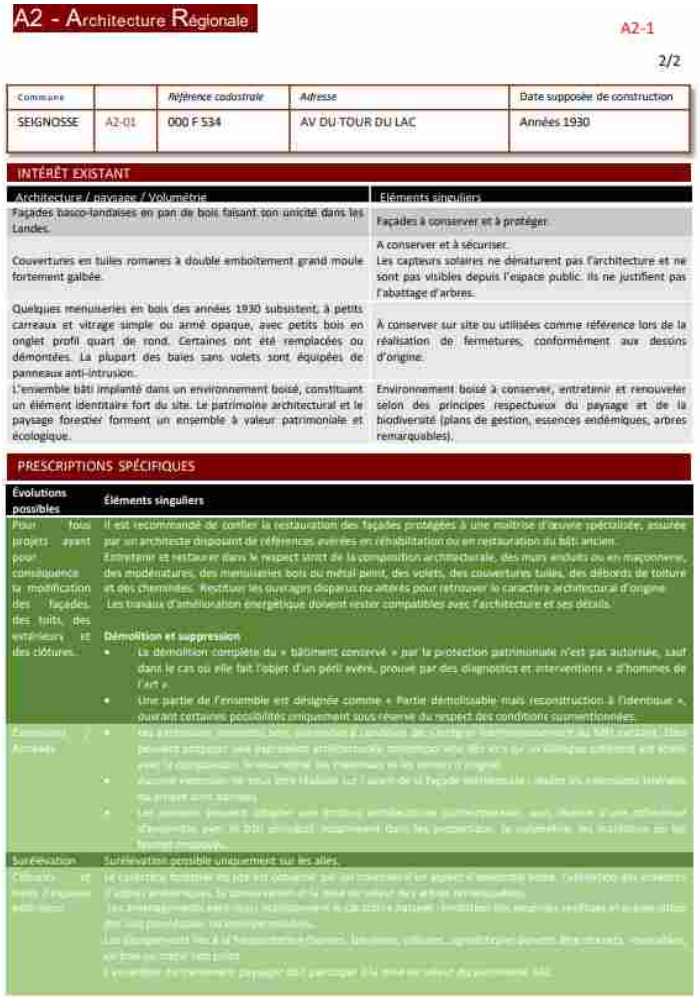
Prescriptions spécifiques

- « Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures. »
  - ➢ Toute intervention doit viser la restauration et l'entretien du bâti dans le respect de son architecture d'origine. L'encadrement par le recours à une maîtrise d'œuvre spécialisée participe à ce but. Les éléments disparus peuvent être restitués, tandis que les améliorations énergétiques doivent rester discrètes et compatibles. La démolition est encadrée au sein du bâtiment principal et de l'aile Est. Ces éléments s'inspirent de plusieurs sources réglementaires du SPR : 4-1-1-1.s ainsi que 4-1-1-2.s (supprimer ou démolir tous les éléments dénaturant l'architecture d'origine), 4-1-1-3.s (restituer les ouvrages disparus), 4-1-1-4.s (toutes les sous-puces détaillant les composants architecturaux à respecter) et 4-1-4-1-s. (performance énergétique).

- « Extensions/Annexes »
  - ➢ Les prescriptions visent à préserver le bâti tout en permettant des évolutions mesurées et cohérentes. Les extensions et annexes doivent s'intégrer harmonieusement au volume existant, éventuellement par une expression contemporaine en dialogue avec l'architecture d'origine. La limitation aux façades latérales ou arrière garantit la mise en valeur du volume principal et la cohérence d'ensemble. Ces règles s'inspirent du 4-2-2-1.s de l'AVAP permettant des extensions mesurées dont les principes sont ici repris (respect de l'architecture d'origine, en façade mineure).

- « Surélévation, possible uniquement sur les ailes. »
  - ➢ En cohérence avec les règles de hauteur déjà présente sur le site, les travaux de surélévation ne sont possibles que sur les ailes pour des soucis de cohérence, d'harmonie et de préservation de l'identité architecturale du site.

- « Clôtures et haies / espaces extérieurs »
  - ➢ Reprenant la structure des règles 4-4-2.s et suivantes de l'AVAP, ces prescriptions visent à préserver le caractère forestier et l'équilibre paysager du site en favorisant les essences locales et la conservation des arbres remarquables. La limitation des sols imperméables et le recours à des aménagements sobres et réversibles assurent une intégration harmonieuse.



A2 - Architecture Régionale

A2-1

2/2

Commune		Référence cadastrale	Adresse	Date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AV DU TOUR DU LAC	Années 1930

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / navarres / Volumétrie	Éléments singuliers
Façades basco-landaises en pan de bois faisant son unicité dans les Landes.	Façades à conserver et à protéger.
Couvertures en tuiles romanes à double emboîtement grand moule fortement galbée.	A conserver et à sécuriser. Les capteurs solaires ne dénaturent pas l'architecture et ne sont pas visibles depuis l'espace public. Ils ne justifient pas l'abattage d'arbres.
Quelques menuiseries en bois des années 1930 subsistent, à petits carreaux et vitrage simple ou armé opaque, avec petits bois en onglet profil quart de rond. Certaines ont été remplacées ou démontées. La plupart des baies sans volets sont équipées de panneaux anti-intrusion.	À conserver sur site ou utilisées comme référence lors de la réalisation de fermetures, conformément aux dessins d'origine.
L'ensemble bâti implanté dans un environnement boisé, constituant un élément identitaire fort du site. Le patrimoine architectural et le paysage forestier forment un ensemble à valeur patrimoniale et écologique.	Environnement boisé à conserver, entretenir et renouveler selon des principes respectueux du paysage et de la biodiversité (plans de gestion, essences endémiques, arbres remarquables).

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Évolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	Il est recommandé de confier la restauration des façades protégées à une maîtrise d'œuvre spécialisée, assurée par un architecte disposant de références avérées en réhabilitation ou en restauration du bâti ancien. Entretenir et restaurer dans le respect strict de la composition architecturale, des murs enduits ou en maçonnerie, des modénatures, des menuiseries bois ou métal peint, des volets, des couvertures tuiles, des débords de toiture et des cheminées. Restituer les ouvrages disparus ou altérés pour retrouver le caractère architectural d'origine. Les travaux d'amélioration énergétique doivent rester compatibles avec l'architecture et ses détails. **Démolition et suppression** • La démolition complète du « bâtiment conservé » par la protection patrimoniale n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'un péril avéré, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art ». • Une partie de l'ensemble est désignée comme « Partie démolissable mais reconstruction à l'identique », ouvrant certaines possibilités uniquement sous réserve du respect des conditions susmentionnées.
Extensions / Annexes	• Les extensions et annexes doivent s'intégrer harmonieusement au volume existant, éventuellement par une expression contemporaine en dialogue avec l'architecture d'origine. La limitation aux façades latérales ou arrière garantit la mise en valeur du volume principal et la cohérence d'ensemble. Ces règles s'inspirent du 4-2-2-1.s de l'AVAP permettant des extensions mesurées dont les principes sont ici repris (respect de l'architecture d'origine, en façade mineure). • Aucune extension ne sera tolérée sur la partie de la façade antérieure (seules les extensions latérales ou arrière sont admises). • Les annexes doivent adopter une écriture architecturale contemporaine, sans chercher à une ressemblance avec le bâti principal, notamment dans les proportions, la volumétrie, les matériaux ou les teintes employés.
Surélévation	Surélévation possible uniquement sur les ailes.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	Le caractère forestier du site est préservé par un traitement à un aspect « naturel » sobre. L'utilisation des essences locales, adaptées au climat et au sol, et la conservation des arbres remarquables. Les aménagements extérieurs doivent rester réversibles et ne pas altérer durablement les sols. Les plantations sur la façade antérieure doivent être choisies parmi des espèces locales et non invasives. L'intégration du traitement paysager doit participer à la mise en valeur du patrimoine bâti.

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

Modifications procédées après l'enquête publique, avant l'approbation

En lien avec la contribution de la commune de Seignosse dans le cadre de l'enquête publique du 13 mai 2026, puis confirmée par délibération du conseil municipal du 26 mai 2026, des ajustements ont été apportés à la fiche patrimoniale relative au site de l'ancien musée forestier. Ces évolutions ont été élaborées avec l'appui de l'architecte-conseil de la commune et s'inscrivent dans une démarche globale d'harmonisation du corpus de fiches patrimoniales à l'échelle du territoire communal, afin d'en améliorer la lisibilité, la cohérence et la comparabilité.

Le document révisé correspond à une refonte de la fiche patrimoniale dans sa structuration et son niveau de détail. Il adopte désormais une forme standardisée, commune à l'ensemble des protections établies au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, reposant sur une identification synthétique des ensembles bâtis et sur un cadre de prescriptions unifié.

Par rapport à la version antérieure, qui proposait une lecture très détaillée du site fondée sur un diagnostic architectural et sanitaire approfondi, incluant des éléments historiques, des descriptions fines des différentes composantes bâties et des scénarios d'intervention différenciés selon leur état, la nouvelle fiche privilégie une approche plus homogène et normative. Elle ne reprend pas le niveau de détail opérationnel et analytique précédent, au profit d'une structure simplifiée destinée à assurer une cohérence d'ensemble des règles applicables aux différents sites protégés.

Les ajustements apportés concernent principalement la structuration du document et l'enrichissement des éléments d'identification du bâti, notamment par l'intégration de documents graphiques et de prises de vue complémentaires permettant d'améliorer la lecture des façades et de leur évolution. La distinction des principales entités bâties (bâtiment principal, ailes, extensions successives) est maintenue et précisée afin de renforcer la compréhension de l'organisation du site.

Enfin, les principes de protection patrimoniale demeurent inchangés dans leur substance. La fiche conserve les objectifs de préservation des caractéristiques architecturales et paysagères du site, tout en les inscrivant désormais dans un cadre prescriptif plus homogène et partagé à l'échelle communale.

La fiche patrimoniale initialement prévue a ainsi été remplacée par cette nouvelle version consolidée et harmonisée.

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

Modifications procédées après l'enquête publique, avant l'approbation

Ensembles bâtis et bâtiments isolés

A2 - Architecture Régionale — FICHE A2-01

1/4

Ancienne maison forestière

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AVENUE DU TOUR DU LAC	1930

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

Façade Nord
(avant extensions 1950)

Ensembles bâtis et bâtiments isolés

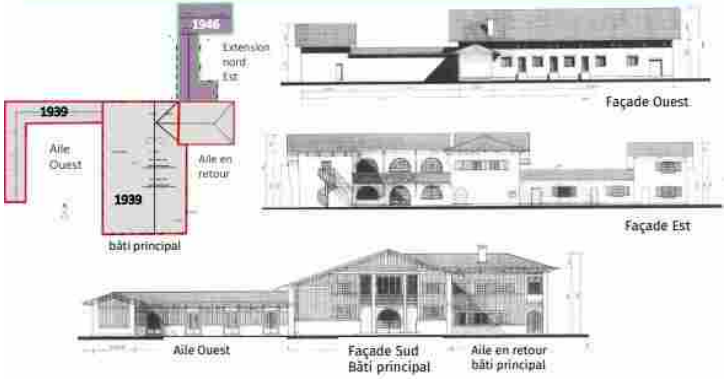
A2 - Architecture Régionale — FICHE A2-01

2/4

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
L'ancien musée forestier a été construit en 1933. Il était composé d'un corps principal de bâti en R+1 avec une aile en retour orientée Nord-Est. Ce corps principal était flanqué d'un volume Rdc, en équerre, formant une cour ouverte au sud. Le reste des bâtiments sont des extensions et bâtis en rez-de chaussées avec un intérêt architectural moindre. Les bâtiments ont subits de lourdes interventions avant d'être vides. Actuellement (2026), vides et délaissés depuis de nombreuses années, sans entretien, d'autres parties du bâti ont été démolies car menaçant péril et d'autre parties ont été condamnées. L'état sanitaire général du bâti est inquiétant, avec l'aile nord-est qui est partiellement effondrée et des planches dangereux. Les charpentes sont couvertes de tuiles romanes à double emboîtement, grand moule, et fortement galbées. Certains points d'effondrement présents. **L'ensemble est composé :** - d'un corps de bâtiment principal orienté Nord/Sud de 27m de long par 16.80m de large, de deux niveaux, avec un faîtage à 8.71m, et d'une aile en retour au Nord Est, de deux niveaux, faîtage à 8.19 m - Deux ailes, à l'Ouest, d'un seul RDC, en équerre formant un patio ouvert au Sud, faîtage à 4.95m. - Une extension au Nord d'un seul niveau de 14m par 4.5m, faîtage 4.14m, prolongée d'un volume de deux niveaux de 11.47 m de long par 6.47 m de large et un faîtage à 7.36m de haut.	**Façades Sud et Nord bâtiment principal :** **Façades très intéressantes** à conserver et à protéger. Façade sud à pans de bois avec entrée en retrait, surplombée par une loggia tout en bois, comprenant balcon, balustres et deux hautz « poteaux-colonnes » toute hauteur en bois. De larges débords de toit avec des corniches d'avant toits ouvragées et pannes rythment la façade. **Façade Nord bâtiment principal** : Malgré des transformations, elle présente tout de même une composition symétrique, avec pans de bois et remplissage de brique fourragère, à conserver et à protéger. Les colombages sous les avant toits et en partie haute des façades semblent en assez bon état. **Aile nord en retour bâti du principal** : Cette partie de bâti a subi de gros désordres et des infiltrations. Cette partie de bâtiment présente un intérêt patrimonial fort.

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications des annexes au règlement

Modifications procédées après l'enquête publique, avant l'approbation

Ensembles bâtis et bâtiments isolés

A2 - Architecture Régionale

FICHE A2-01

3/4

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

Façade sud bâtiment principal

Façade nord bâtiment principal

Façade est

Aile en retour

Détail façade et avant-toit

Extension Nord-est.

Ensembles bâtis et bâtiments isolés

A2 - Architecture Régionale

FICHE A2-01

4/4

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES Nord Sud

Evolutions possibles	Prescriptions et recommandations
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	**Quel que soit le projet, il faudra prévoir la préservation et (ou) la restauration à l'identique des façades Nord, Sud et Est du corps principal de bâti.** Il est recommandé de faire de même avec les façades des ailes Est et Ouest. Concernant l'aile Est, qu'l'état, il peut être nécessaire de démolir l'aile en retour du bâti principal ainsi que son prolongement en rez-de-chaussée en façade Est, et prévoir une reconstruction. Il sera donc envisagé : • Le changement des pièces de bois des façades remarquables. • La restauration des éléments bois des façades en bon état (menuiseries et ferrures, charpentes) • La restauration des avant-toits, abouts de pannes, chevrons, corniches en bois existants conservés • La réfection des avant-toits et toiture en tuiles (gouttières et descentes). Concernant les interventions sur ce patrimoine bâti existant, il est fortement suggéré que ce soit un architecte du patrimoine qui gère le maintien ou la reconstruction de ce patrimoine (façades). Le reste du (des) projet(s) pourra être porté par un architecte n'ayant pas de diplôme ou de spécialisation en bâti ancien et patrimonial, mais ayant des références de projets réalisés en secteurs protégés et ayant une grande sensibilité du patrimoine végétal et à l'esprit des lieux. • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'un péril avéré, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art ».
• Extensions, changement d'usage et constructions neuves	• Les extensions mesurées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement au bâti existant et dans le contexte boisé. • Elles peuvent présenter une expression architecturale contemporaine dès lors qu'un dialogue cohérent soit établi avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes des bâtis conservés ou reconstruits à l'identique. • Aucune extension ou construction neuve qui aurait pour effet de masquer la façade sud, ne sont pas envisageables. • Les annexes ou bâti complémentaires peuvent adopter une écriture architecturale contemporaine, sous réserve d'une cohérence d'ensemble avec le bâti principal, notamment dans les proportions, la volumétrie, les matériaux ou les teintes employés.
Surélévation	Possible uniquement sur les ailes Est et Ouest et sur les extensions, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du volume principal et sous réserve d'une cohérence de traitement architectural.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	• Le caractère forestier du site doit être conservé par le maintien et le confortement du couvert boisé. L'utilisation des essences d'arbres endémiques, la conservation et la mise en valeur des arbres remarquables est demandée. • Les aménagements extérieurs devront maintenir le caractère « naturel » des lieux. • Préservation de sols existants et perméables. Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols avec la réalisation de cheminements et de constructions ou surface de stationnement et voirie de desserte. • Les équipements liés à la fréquentation (barrières, clôtures, signalétique) doivent être discrets, réversibles, en bois ou métal non peint. • L'ensemble du traitement paysager doit participer à la mise en valeur du patrimoine bâti par le végétal.

Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au rapport de présentation

Afin de parfaire l'appréciation de l'intégration des Espaces Proches du Rivage au regard des éléments législatifs et doctrinaux actuels, **il est proposé d'amender le rapport de présentation sur plusieurs points.**

D'une part, les cartographies représentant la localisation des EPR sur le territoire de MACS sont mises à jour pour tenir compte de l'évolution du périmètre. D'autre part, de nouveaux éléments de justification ont été ajoutés afin de préciser les nouveaux secteurs concernés :

« Afin d'ancrer pleinement ces espaces proches du rivage dans leur réalité géographique, et dans une logique de covisibilité avec le lac d'Hossegor situé au sud, plusieurs parcelles à l'est de la RD79 sont intégrées. Leur qualification repose à la fois sur leur proximité avec le plan d'eau et sur leur covisibilité avec le lac du fait de la présence de bâtiments plus imposants que le tissu pavillonnaire environnant. »

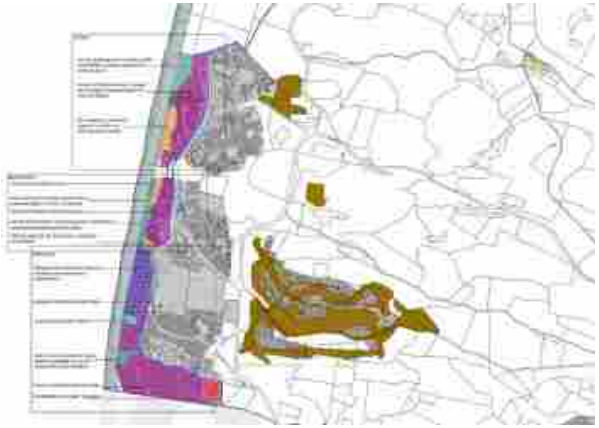
Enfin, le paragraphe justifiant l'usage de cet outil dans le PLUi est précisé afin de mettre en avant la notion de compatibilité avec le SCoT :

« La délimitation ~~de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT.~~ s'inscrit en compatibilité avec les espaces définis par le SCoT. »

Elle permet également de clarifier la notion de compatibilité s'appliquant entre les prescriptions du SCoT et la traduction dans le PLUi

Cartographie présente dans le rapport de présentation

Cartographie modifiée dans le rapport de présentation (ajout du nouveau secteur)



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au rapport de présentation

Afin de parfaire l'appréciation de l'intégration des Espaces Proches du Rivage au regard des éléments législatifs et doctrinaux actuels, **il est proposé d'amender le rapport de présentation sur plusieurs points.**

D'une part, les cartographies représentant la localisation des EPR sur le territoire de MACS sont mises à jour pour tenir compte de l'évolution du périmètre. D'autre part, de nouveaux éléments de justification ont été ajoutés afin de préciser les nouveaux secteurs concernés :

« Afin d'ancrer pleinement ces espaces proches du rivage dans leur réalité géographique, et dans une logique de covisibilité avec le lac d'Hossegor situé au sud, plusieurs parcelles à l'est de la RD79 sont intégrées. Leur qualification repose à la fois sur leur proximité avec le plan d'eau et sur leur covisibilité avec le lac du fait de la présence de bâtiments plus imposants que le tissu pavillonnaire environnant. »

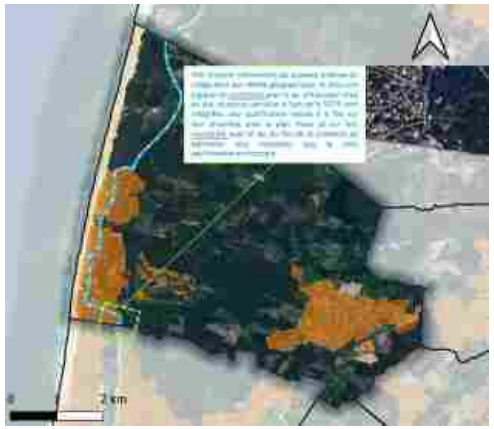
Enfin, le paragraphe justifiant l'usage de cet outil dans le PLUi est précisé afin de mettre en avant la notion de compatibilité avec le SCoT :

« La délimitation ~~de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT.~~ s'inscrit en compatibilité avec les espaces définis par le SCoT. »

Elle permet également de clarifier la notion de compatibilité s'appliquant entre les prescriptions du SCoT et la traduction dans le PLUi

Cartographie actuelle des EPR de Seignosse

Cartographie modifiée des EPR de Seignosse



Exposé du projet

Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au rapport de présentation

Afin de parfaire l'appréciation de l'intégration des Espaces Proches du Rivage au regard des éléments législatifs et doctrinaux actuels, **il est proposé d'amender le rapport de présentation sur plusieurs points.**

D'une part, les cartographies représentant la localisation des EPR sur le territoire de MACS sont mises à jour pour tenir compte de l'évolution du périmètre. D'autre part, de nouveaux éléments de justification ont été ajoutés afin de préciser les nouveaux secteurs concernés :

« Afin d'ancrer pleinement ces espaces proches du rivage dans leur réalité géographique, et dans une logique de covisibilité avec le lac d'Hossegor situé au sud, plusieurs parcelles à l'est de la RD79 sont intégrées. Leur qualification repose à la fois sur leur proximité avec le plan d'eau et sur leur covisibilité avec le lac du fait de la présence de bâtiments plus imposants que le tissu pavillonnaire environnant. »

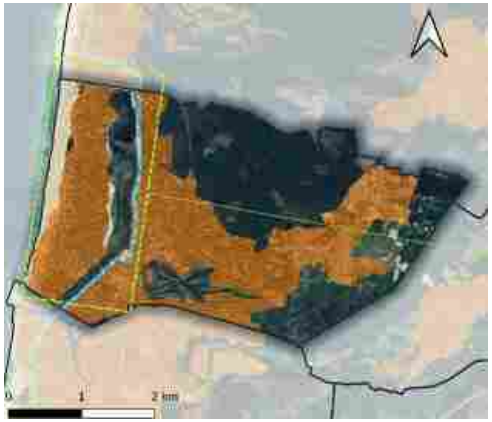
Enfin, le paragraphe justifiant l'usage de cet outil dans le PLUi est précisé afin de mettre en avant la notion de compatibilité avec le SCoT :

« La délimitation ~~de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT.~~ s'inscrit en compatibilité avec les espaces définis par le SCoT. »

Elle permet également de clarifier la notion de compatibilité s'appliquant entre les prescriptions du SCoT et la traduction dans le PLUi

Cartographie actuelle des EPR de Soorts-Hossegor

Cartographie modifiée des EPR de Soorts-Hossegor



Exposé du projet

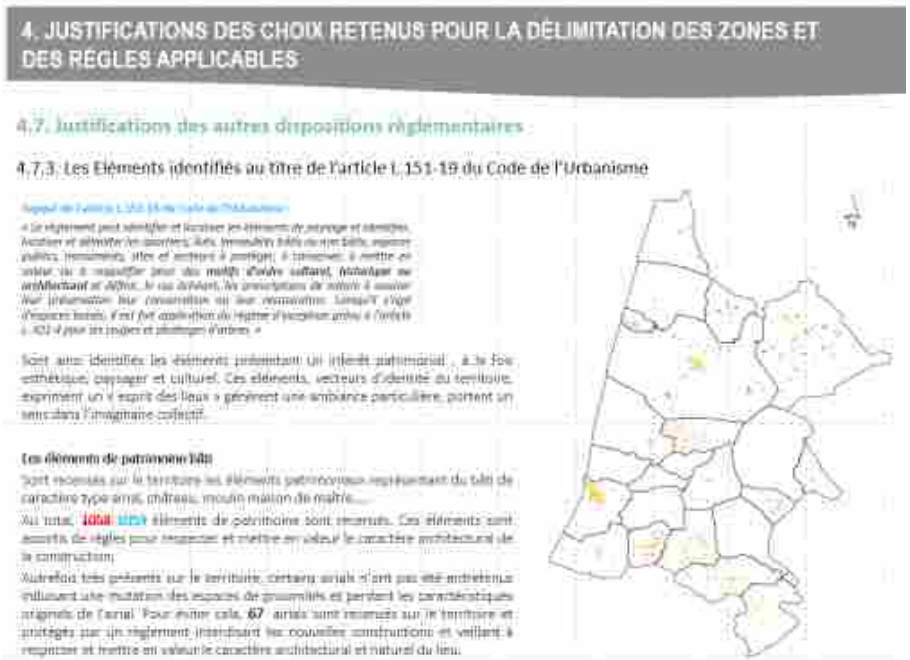
Modifications du secteur Fond du Lac | Modifications apportées au rapport de présentation

Le document justifiant les choix est également mis à jour dans :

- la section 4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES,
  - 4.7. Justifications des autres dispositions
    - 4.7.3. Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans cette section, le nombre d'éléments de patrimoine recensés est précisé.

Avec cet ajout, le total passe de 1 058 à 1 059 éléments de patrimoine recensés.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.3. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimonial, à la fois esthétique, paysager et culturel. Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux » générant une ambiance particulière, portant un sens dans l'imaginaire collectif.

Les éléments de patrimoine bâti

Sont recensés sur le territoire les éléments patrimoniaux représentant du bâti de caractère type ermé, château, moulin maison de maître....

Au total, 1058 1059 éléments de patrimoine sont recensés. Ces éléments sont assortis de règles pour respecter et mettre en valeur le caractère architectural de la construction.

Autrefois très présents sur le territoire, certains ermés n'ont pas été entretenus entraînant une mutation des espaces de proximités et perdant les caractéristiques originels de l'ermé. Pour éviter cela, 67 ermés sont recensés sur le territoire et protégés par un règlement interdisant les nouvelles constructions et veillant à respecter et mettre en valeur le caractère architectural et naturel du lieu.

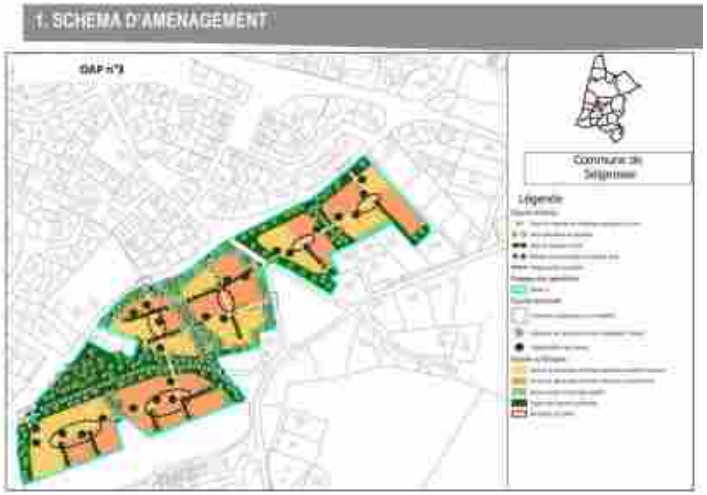
Exposé du projet

Rectification d'une erreur matérielle | Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification concerne le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Maremne Adour Côte Sud.
Les autres pièces du PLUi ne sont pas modifiées.

Plus précisément, le schéma graphique de l'OAP n°3 demeure inchangé. En revanche, des ajustements interviennent dans la partie textuelle du cahier des OAP, qui détaille les éléments de programmation, l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la qualité environnementale et la prévention des risques, ainsi que l'organisation des déplacements et des réseaux.

Schéma d'aménagement de l'OAP n°3 de la commune de Seignosse



Partie « Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier » concernée par l''erreur matérielle (p.303)

Exposé du projet

Rectification d'une erreur matérielle | Modifications apportées au cahier des OAP

Des évolutions sont ainsi portées auprès du cahier des OAP, et plus précisément sur la page 303, concernant les OAP de la commune de Seignosse au sein des « éléments de programmation », des « modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier » et sur les surfaces indiquées sur les différentes OAP.

L'OAP n°3 voit ainsi la partie textuelle concernant sa surface évoluer, passant d'une surface maximale de 9,8 ha dont environ 5 hectares conservés en espaces verts collectifs à toujours 9,8 ha mais avec environ 1,8 ha dédiés aux espaces verts collectifs, un chiffrage correspondant au schéma d'OAP déjà présent.

Partie « Surface OAP » extraite du cahier des OAP actuel

OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 1ha)
OAP n°2 : 5,68 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif, soit 2 ha)
OAP n°3 : **9,8** ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs)
OAP n°4 : 3 ha dont env. 2800 m² voués à une densification des espaces bâtis (2lots), le reste (env. -2,7 ha) voué à l'aménagement d'espace public et d'équipements publics

Partie « Surface OAP » extraite du cahier des OAP modifié

OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 1ha)
OAP n°2 : 5,68 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif, soit 2 ha)
OAP n°3 : **9,8** ha (dont env. ~~5ha~~ 1,8 conservés en espaces verts collectifs)
OAP n°4 : 3 ha dont env. 2800 m² voués à une densification des espaces bâtis (2lots), le reste (env. -2,7 ha) voué à l'aménagement d'espace public et d'équipements publics

Publié en ligne le 30/06/2026

3

Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

Publié en ligne le 30/06/2026

Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

Respect de l'article L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud s'inscrit dans le respect des dispositions de **l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme précisant et encadrant les procédures de modification de droit commun d'un PLU(i).**

La modification n°5 est engagée au titre du 2°, dès lors qu'elle entraîne une réduction des droits à construire, liée aux ajustements apportés au règlement graphique, et portant sur les objets suivants :

Objet 1 – Modification du secteur du fond du lac

- ⇒ Modification du **plan 3.2.1** (Plan réglementaire) venant augmenter la surface des EPR sur environ 3,3 ha, conditionnant les possibilités de construction
- ⇒ Modification du **plan 3.2.5** (emprise au sol des constructions) entraînant une division du 2/3 des possibilités maximales d'emprise au sol sur le secteur concerné
- ⇒ Modification du **plan 3.2.7** (ajout d'un élément de patrimoine)
- ⇒ Modification apportée au **règlement écrit** (référence patrimoine bâti à Seignosse)
- ⇒ Modification apportée aux **annexes du règlement**
- ⇒ Modifications apportées au **rapport de présentation**

Objet 2 – Rectification d'une erreur matérielle

- ⇒ Modification apportée au **cahier des OAP**
- ⇒ Modification apportée au **rapport de présentation**

Ainsi, la modification n°5 du PLUi s'inscrit dans une démarche d'encadrement des droits à construire, **conciliant objectifs d'aménagement et exigences de préservation, en lien avec les principes d'équilibre fixés par le Code de l'Urbanisme**.

Extrait du Code de l'Urbanisme
Article L.153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

Respect des dispositions de la Loi Littoral relatives aux Espaces Proches du Rivage

La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud répond directement **aux exigences de la loi Littoral en procédant à une double opération** :

- elle perfectionne la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) en étendant cartographiquement le périmètre sur les parcelles visées, en s'appuyant sur les critères retenus (distance au plan d'eau, co-visibilité et cohérence d'ensemble) et en cohérence avec le cadre réglementaire et doctrinal ;
- elle renforce la protection de ces nouveaux secteurs en introduisant des règles encadrantes et en concordance avec certaines règles déjà existantes.

Ces dispositions traduisent l'esprit de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme (appréciation contextuelle des possibilités d'urbanisation selon la morphologie des lieux) et respectent la logique de l'article L.153-41 en limitant et motivant la diminution des droits à construire.

En conséquence, la modification permet de **renforcer juridiquement le document d'urbanisme au regard des exigences de la loi Littoral.**

Extrait du Code de l'Urbanisme
Article L.121-13

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.
En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.
Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article.

Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

Respect des normes, plans et schémas supérieurs

La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.

Elle s'inscrit dans un cadre réglementaire strict, en veillant à assurer sa compatibilité avec l'ensemble des documents de planification et d'orientation de rang supérieur. À ce titre, elle respecte les dispositions en vigueur des normes nationales (cf. Respect des dispositions de la Loi Littoral relatives aux Espaces Proches du Rivage) ainsi que les objectifs fixés par les plans et schémas sectoriels applicables, auxquels le PLUi doit impérativement se conformer.
Une attention particulière est portée à la compatibilité des évolutions apportées avec les prescriptions du SCoT de MACS. **Les différentes prescriptions du SCoT relatives aux Espaces Proches du Rivage sont ainsi respectées.**

Extrait du SCoT de MACS
Prescription n°23

Les espaces proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée. C'est essentiellement en termes de surface construite projetée que ce caractère limité est apprécié. La jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier.

Au-delà du classement en EPR, les modifications visent à préserver les caractéristiques actuelles du site et à encadrer les aménagements par de nouvelles règles complétées de dispositions existantes en cohérence avec ces objectifs.

Extrait du SCoT de MACS
Prescription n°24

La localisation des espaces proches du rivage figure sur la cartographie d' « application de la loi Littoral ». Ces espaces seront cartographiées dans le PLU, sur la base de la cartographie du SCoT, dans un rapport de compatibilité.

Comme mentionné précédemment, le tracé n'est modifié que dans le secteur concerné afin de parfaire la traduction de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme locaux de MACS. La notion de compatibilité entre le SCoT et le PLUi permet cette souplesse, pour une application opérationnelle des objectifs promus par le cadre législatif.

Extrait du SCoT de MACS
Prescription n°25

Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne doit pas se développer de manière linéaire le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés.

Les différents éléments réglementaires intégrés à ce secteur viennent conforter cette prescription, notamment les modifications apportées à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques du fait du recul imposé par rapport à la RD79, venant sécuriser les paysages actuels.

Conclusions sur les évolutions apportées sur le PLUi

Réponse apportée aux exigences de la décision de la CAA

La procédure de modification n°5 du PLUi de MACS a pour objet de régulariser l'illégalité relevée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux dont son arrêté n°23BX02348 du 14 mai 2025 concernant l'absence de délimitation des espaces proches du rivage sur un secteur du lac marin d'Hossegor. Elle intègre désormais le secteur concerné dans ce périmètre conformément aux critères prévus par la loi Littoral, assurant ainsi la cohérence réglementaire avec les autres secteurs littoraux du territoire.

Cette mise en conformité s'accompagne d'un encadrement renforcé des droits à construire, permettant de concilier le développement urbain raisonné et la protection des milieux sensibles.

En apportant une justification technique et cartographique précise, la modification n°5 sécurise juridiquement le PLUi tout en garantissant la préservation paysagère et écologique du secteur, **répondant ainsi pleinement au sursis à statuer de la Cour et confortant la collectivité dans sa volonté de maîtriser l'urbanisation au plus près des enjeux environnementaux et patrimoniaux.**

Extrait de l'arrêt N° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux – Décision du 14 mai 2025

« [Point 24] Il ressort des pièces du dossier que le SCoT de Maremne Adour Côte-Sud approuvé le 4 mars 2014, applicable à la date de la délibération en litige a, dans des documents graphiques se rapportant au territoire de chaque commune concernée, délimité les espaces proches du rivage de l'océan Atlantique mais, pour les communes de Seignosse et de Soorts-Hossegor, n'a pas fixé les limites des espaces proches du rivage du lac de Soorts-Hossegor, lequel constitue, comme l'a déjà jugé la cour, un lac salé en communication directe, naturelle et permanente avec l'océan Atlantique, soumis à ce titre aux dispositions précitées. Le PLUI en litige n'a pas davantage délimité les espaces proches du rivage de ce lac par application des critères énoncés au point mètres précédent. Toutefois, la partie sud de l'unité foncière en litige est distante d'une trentaine de des plus hautes eaux du lac marin, dont elle n'est séparée que par une route et une construction de faible volume. Ce ténement est en outre essentiellement couvert de maritimes et ne supporte que quelques constructions qui ne peuvent être regardées comme pins constitutives d'un espace déjà urbanisé. Eu égard à cette configuration, et quand bien même les pièces du dossier n'établissent pas avec certitude l'existence d'une covisibilité entre le rivage du lac et le fonds en litige, il y a lieu de considérer qu'une partie au moins de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538 est située dans les espaces proches du rivage. En tant qu'il classe la partie de cette unité foncière située dans ces espaces proches du rivage en zone U sans limiter l'extension de l'urbanisation par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, le règlement du PLUI compromet l'application des dispositions de la loi Littoral et n'est pas compatible, dans cette mesure, avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. »

Publié en ligne le 30/06/2026

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

Projet de Modification n°5

Publié en ligne le 30/06/2026

Avis des Personnes Publiques Associées

PPA	Date d'émission	Avis
Chambre d'Agriculture	24 novembre 2025	Avis favorable
Conseil Départemental	20 janvier 2026	Avis favorable
Commune de Seignosse	13 mai 2026	Avis favorable avec proposition

24 novembre 2025 | Chambre d'agriculture

Observation : « Après analyse du dossier que vous nous avez transmis, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce projet de modification, qui n'impacte pas défavorablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, et pour lequel nous émettons donc un avis favorable. »

- Réponse MACS : Pas d'élément de réponse.

20 janvier 2026 | Conseil Départemental

Observation : « Je vous informe que le Département n'a pas d'observations à formuler sur le dossier. »

- Réponse MACS : Pas d'élément de réponse.

13 mai 2026 | Commune de Seignosse

Observation : « En concertation avec l'Architecte Conseil de la Ville, la mairie de Seignosse propose toutefois de compléter la Fiche Patrimoine proposée dans le projet de modification sus visé par l' « ANNEXE Commune de SEIGNOSSE - éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme - Fiches patrimoines et photographique » jointe aux présentes. »

- Réponse MACS : La fiche patrimoine présentée reprend dans ses grands principes un nombre important d'éléments et de dénominateurs communs avec la fiche initialement proposée en s'inscrivant dans la continuité du travail déjà engagé et des objectifs de préservation précédemment définis. Elle bénéficie de l'apport et de l'expertise de l'architecte-conseil de la commune, et de ses échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela contribue à renforcer le caractère opérationnel du document et sa traduction concrète dans l'accompagnement des projets tout en améliorant les capacités de suivi, d'analyse et de contrôle architectural.
  Cette contribution apporte également des garanties supplémentaires quant au respect et à la préservation des enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers identifiés à travers cette fiche.
  La proposition formulée vient ainsi compléter, préciser et consolider les éléments déjà repérés jusque-là mais dont la formalisation et le niveau de détail apportés par l'analyse architecturale permettent désormais d'affirmer plus clairement les orientations recherchées.
  Au regard de ces éléments, cette nouvelle proposition apparaît plus aboutie et mieux adaptée aux objectifs poursuivis dans le cadre de cette Modification. Elle sera par conséquent intégrée au dossier en remplacement de la fiche initialement proposée.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE LANDES

Publié en ligne le 30/06/2026

CASIER_URBA
01/12/2025
25-A05661

Monsieur le Président
COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD
Allée des Camélias – BP 44
40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Cedex

Mont de Marsan, le 24 novembre 2025

Réf : URBA/NBV/2025-42

Objet : Modification n°5 du PLUi de Maremne Adour Côte Sud

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,

Vous nous avez soumis pour avis le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud.

Cette modification n°5 porte sur l'inscription du secteur du fond du lac de la commune de Seignosse en tant qu'Espace Proche du Rivage dans le cadre de loi littoral et dans un second temps la rectification d'une erreur matérielle sur l'OAP n°3.

Après analyse du dossier que vous nous avez transmis, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce projet de modification, qui n'impacte pas défavorablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, et pour lequel nous émettons donc un avis favorable.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Marie-Hélène Cazaubon
Présidente

Chambre Départementale d'Agriculture * Landes *

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 Gilliot
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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 184 000 032 00013
APE 9411 Z
www.landes.chambagri.fr

Publié en ligne le 30/06/2026

Les Landes, le Département

Département des Landes

CASIER_URBA
22/01/2026
26-A00288

Xavier Fortinon
Président du Conseil départemental

DGA Transitions Ecologique, Energétique et Mobilités

Monsieur Pierre Froustey
Président de la Communauté
de Communes Maremne Adour Côte Sud
Allée des Camélias
BP 44
40231 SAINT VINCENT DE TYROSSE Cedex

Réf. : RS/MPD - KLK D26010017 KFK

Dossier suivi par :
Rachel SOUQUET
Service Aménagement Durable
et Gestion Domaniale
Poste 83.05

Le 20 JAN. 2026 ,

Objet : Modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Avis du Département en tant que Personne Publique Associée.

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 14 novembre 2025, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Ce projet porte sur :

- l'intégration de l'unité foncière en litige dans les espaces proches du rivage du lac marin d'Hossegor à la suite de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 14 mai 2025,
- la rectification d'une erreur matérielle de l'OAP n° 3 de la Commune de Seignosse supprimant une mention de superficie d'espaces verts collectifs erronée, ne correspondant pas aux projets prévus sur ce secteur ni aux espaces de nature à préserver tels que figurant dans le schéma de l'OAP.

Je vous informe que le Département n'a pas d'observations à formuler sur le dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous

XF

Xavier FORTINON
Président du Conseil départemental

Conseil départemental des Landes
Hôtel du Département
23 rue Victor Hugo
40025 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 05 40 40
Mél. : dgateem@landes.fr

landes.fr

Publié en ligne le 30/06/2026

SEIGNOSSE

Communauté de Communes MACS
M. Le Commissaire Enquêteur
(modification n°5 PLUI)
ALLEE DES CAMELIAS
BP44
40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
FRA

Nos réf. : MAARCH/2026D/480
Dossier suivi par : Virginie TORRES-OLLANDINI - Responsable du service urbanisme Urbanisme
Téléphone : 05.58.49.89.89
Courriel : urbanisme@seignosse.fr

Objet : Modification PLUI n°5: Avis Favorable et demande d'intégration d'une annexe patrimoine complémentaire

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La Commune de Seignosse émet un avis FAVORABLE sur le projet de modification n°5 du PLUI en cours de modification.

En concertation avec l'Architecte Conseil de la Ville, la mairie de Seignosse propose toutefois de compléter la Fiche Patrimoine proposée dans le projet de modification sus visé par l' « ANNEXE Commune de SEIGNOSSE - éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme - Fiches patrimoines et photographique » jointe aux présentes.

Vous remerciant part avance pour cette prise en compte et l'annexion de cette fiche, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes cordiales salutations.

Signé électroniquement par
Pierre PECASTAINGS

Maire de SEIGNOSSE
Président du CCAS

MAIRIE DE SEIGNOSSE (LANDES)

Publié en ligne le 30/06/2026

ANNEXE

Commune de SEIGNOSSE

-

éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme.

Fiches patrimoines et photographique

Publié en ligne le 30/06/2026

Sommaire

A _ Ensembles bâtis et bâtiments isolés

A1_ Architecture dite « traditionnelle »

A2_ Architecture régionale

A2 - Architecture Régionale

Publié en ligne le 30/06/2026

FICHE A2-01

Ancienne maison forestière

commune		*Référence cadastrale*	*Adresse*	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AVENUE DU TOUR DU LAC	1930

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

Façade Nord
(avant extensions 1950)

INTÉR T EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie

L'ancien musée forestier a été construit en 1939. Il était composé d'un corps principal de bâti en R+1 avec une aile en retour orientée Nord-Est. Ce corps principal était flanqué d'un volume Rdc, en équerre, formant une cour ouverte au sud.
Le reste des bâtiments sont des extensions et bâtis en rez-de chaussées avec un intérêt architectural moindre.
Les bâtiments ont subits de lourdes interventions avant d'être vidés. Actuellement (2026), vides et délaissés depuis de nombreuses années, sans entretien, d'autres parties du bâti ont été démolies car menaçant péril et d'autre parties ont été condamnées. L'état sanitaire général du bâti est inquiétant, avec l'aile nord-est qui est partiellement effondrée et des planchers dangereux. Les charpentes sont couvertes de tuiles romanes à double emboitement, grand moule, et fortement galbées. Certains points d'effondrement présents.

L'ensemble est composé :

- d'un corps de bâtiment principal orienté Nord/Sud de 27m de long par 16.80m de large, de deux niveaux, avec un faitage à 8.71m, et d'une aile en retour au Nord Est, de deux niveaux, faitage à 8.19 m
- Deux ailes, à l'Ouest, d'un seul RDC, en équerre formant un patio ouvert au Sud, faitage à 4.95m.
- Une extension au Nord d'un seul niveau de 14m par 4,5m, faitage 4.14m, prolongée d'un volume de deux niveaux de 11.47 m de long par 6.47 m de large et un faitage à 7.36m de haut.

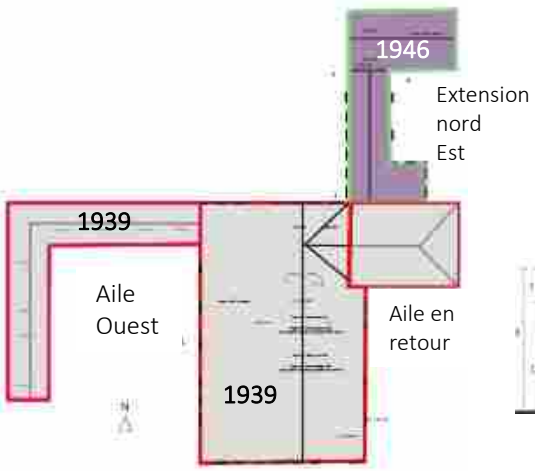
Eléments singuliers

Façades Sud et Nord bâtiment principal :
Façades très intéressantes à conserver et à protéger.
Façade sud à pans de bois avec entrée en retrait, surplombée par une loggia tout en bois, comprenant balcon, balustres et deux hauts « poteaux-colonnes » toute hauteur en bois.
De larges débords de toit avec des consoles d'avant toits ouvragées et pannes rythment la façade.

Façade Nord bâtiment principal : Malgré des transformations, elle présente tout de même une composition symétrique, avec pans de bois et remplissage de brique fourragère, à conserver et à protéger. Les colombages sous les avant toits et en partie haute des façades semblent en assez bon état.

Aile nord en retour bâti du principal :
Cette partie de bâti a subi de gros désordres et des infiltrations. Cette partie de bâtiment présente un intérêt patrimonial fort.

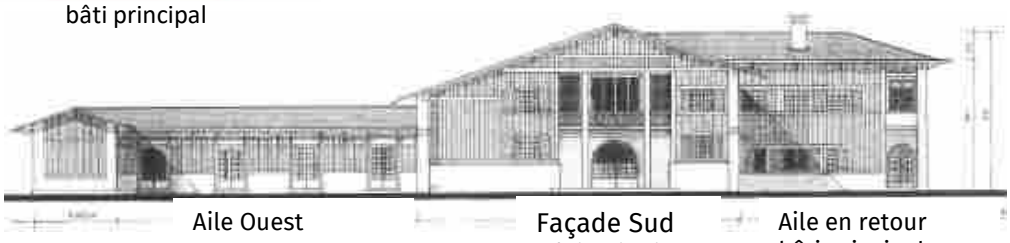
DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES



bâti principal

Façade Ouest

Façade Est


Aile Ouest — Façade Sud Bâti principal — Aile en retour bâti principal

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

Façade sud bâtiment principal

Façade nord bâtiment principal

Façade est

Aile en retour

Extension Nord-est.

Détail façade et avant-toit

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Nord Sud

Evolutions possibles	Prescriptions et recommandations
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	**Quel que soit le projet, il faudra prévoir la préservation et (ou) la restauration à l'identique des façades Nord, Sud et Est du corps principal de bâti.** Il est recommandé de faire de même avec les façades des ailes Est et Ouest. Concernant l'aile Est, vu l'état, il sera peut être nécessaire de démolir l'aile en retour du bâti principal ainsi que son prolongement en rez-de chaussée en façade Est, et prévoir une reconstruction. Il sera donc envisagé : • Le changement des pièces de bois des façades remarquables, • La restauration des éléments bois des façades en bon état (montants et traverses, chevronnage) • La restauration des avant toits, abouts de pannes, chevrons, consoles en bois existants conservés • La réfection des avant-toits et zinguerie neuve (gouttières et descentes). Concernant les interventions sur ce patrimoine bâti existant, il est fortement suggéré que ce soit un architecte du patrimoine qui gère le maintien ou la reconstruction de ce patrimoine (façades). Le reste du (des) projet(s) pourra être porté par un architecte n'ayant pas de diplôme ou de spécialisation en bâti ancien et patrimonial, mais ayant des références de projets réalisés en secteurs protégés et ayant une grande sensibilité du patrimoine végétal et à l'esprit des lieux. • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'un péril avéré, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
• Extensions, changement d'usage et constructions neuves	• Les extensions mesurées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement au bâti existant et dans le contexte boisé. • Elles peuvent présenter une expression architecturale contemporaine dès lors qu'un dialogue cohérent soit établi avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes des bâtis conservés ou reconstruits à l'identique. • Aucune extension ou construction neuve qui aurait pour effet de masquer la façade sud, ne sont pas envisageables. • Les annexes ou bâti complémentaires peuvent adopter une écriture architecturale contemporaine, sous réserve d'une cohérence d'ensemble avec le bâti principal, notamment dans les proportions, la volumétrie, les matériaux ou les teintes employés
Surélévation	Possible uniquement sur les ailes Est et Ouest et sur les extensions, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du volume principal et sous réserve d'une cohérence de traitement architectural.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	• Le caractère forestier du site doit être conservé par le maintien et le confortement du couvert boisé. L'utilisation des essences d'arbres endémiques, la conservation et la mise en valeur des arbres remarquables est demandée. • Les aménagements extérieurs devront maintenir le caractère « naturel » des lieux • Préservation de sols existants et perméables. Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols avec la réalisation de cheminements et de constructions ou surface de stationnement et voirie de desserte. • Les équipements liés à la fréquentation (barrières, clôtures, signalétique) doivent être discrets, réversibles, en bois ou métal non peint • L'ensemble du traitement paysager doit participer à la mise en valeur du patrimoine bâti par le végétal.

Envoyé en préfecture le 27/05/2026
Reçu en préfecture le 27/05/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE

SEIGNOSSE

COMMUNE DE SEIGNOSSE
DELIBERATION 05 – CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MAI 2026

DEPARTEMENT
Des Landes

Commune
De SEIGNOSSE

Nombre de Conseillers
En exercice : 27
Présents : 24
Absents : 0
Procurations : 3
Votants : 27

Date d'affichage :
19 mai 2026

L'An Deux Mille Vingt-Six, le 26 du mois de mai, à 19 heures, la séance du Conseil Municipal, dûment convoqué le 19 mai 2026, s'est réuni, à la salle de l'étage du Pôle Sportif et Culturel Maurice Ravailhe, sous la présidence de Monsieur Pierre PECASTAINGS.

Mesdames, Sophie BASTIÉ, Stéphanie CASTANDET, Caroline CAZAUX, Elise COUGOUREUX, Isabelle ETCHEVERRY, Joséphine GAND, Léa HERR, Ghislaine PEYON, Maud RIBERA, Sylvie CAILLAUX, Florence FROESCH, Amandine NONN, Stéphanie MURAZ

Messieurs, David BENHAMOU, Jérôme BIREPINTE, Frédéric DARRATS, Clément DUBARRY, Alain HONTEBEYRIE, Eric LECERF, Pierre VAN DEN BOOGAERDE, Frédéric LARRIEU, Mathieu HEMON, Léo MALET,

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Pouvoirs :
Monsieur Valérie CASTAING TONNEAU a donné procuration à Madame Léa HERR
Monsieur André de POUMAYRAC DE MASREDON a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS
Monsieur Arnaud DU BOIS DE MAQUILLÉ a donné procuration à Monsieur Frédéric LARRIEU,

Secrétaire de séance : Mathieu HEMON

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) – Observation de la Commune dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°5

VU le code général des collectivités territoriales ;
VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;
VU le code de l'environnement, et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier, les articles L. 122-4 et suivants, L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R. 122-17 et suivants et R. 123-7 ;
VU l'arrêté n°20260327A18 du Président de la Communauté de Communes MACS, relative à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique de la Modification n°5 du PLUi ;

CONSIDERANT que la modification n°5 du PLUi porte notamment sur les évolutions du PLUi suite au sursis à statuer prononcé par l'arrêt n° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 14 mai 2025, et impliquant l'intégration de l'unité foncière en litige (ancien musée forestier) dans les Espaces Proches du Rivage du lac marin d'Hossegor, en encadrant les droits à construire afin de limiter l'extension de l'urbanisation, tout en assurant la compatibilité avec le SCoT et le respect de la loi Littoral ;
CONSIDERANT qu'à l'occasion de cette modification n°5, il apparaissait nécessaire d'intégrer ce foncier dans l'inventaire patrimoniale de la Commune au PLUi, en raison de l'intérêt du bâti présent sur la parcelle ;
CONSIDERANT que la Commune souhaite produire, dans le cadre de l'enquête publique, ladite fiche patrimoniale ci-annexée ;

Envoyé en préfecture le 27/05/2026
Reçu en préfecture le 27/05/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE

SEIGNOSSE

COMMUNE DE SEIGNOSSE
DELIBERATION 05 – CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MAI 2026

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

DECIDE :

Article 1 : de porter en observation à l'enquête publique la fiche patrimoniale ci-annexée, relative au bâti de l'ancien musée forestier, cadastré section F n°354.

Article 2 : de confirmer auprès de la Communauté de communes l'avis favorable de la Commune de Seignosse sur la modification n°5 du PLUi, sous réserve de la prise en compte de cette fiche patrimoniale.

Article 3 : que Messieurs le Maire et Mme la Conseillère Déléguée à l'urbanisme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,
Et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire :

- **peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera publié sur le site internet de la collectivité,**
- **informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission par le représentant de l'Etat dans le département.**

Le/la secrétaire de séance

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Pierre PECASTAINGS

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE de COMMUNES MAREMNE-ADOUR COTE-SUD (MACS)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Du lundi 20 avril 2026 au mardi 26 mai 2026 inclus

Enquête publique unique, portant sur le projet de modification n° 5 du PLUi, les modifications du secteur Fond du Lac (d'Hossegor), la rectification d'une erreur matérielle sur la commune de SEIGNOSSE.

RAPPORT D'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

DEMANDEUR : Communauté de communes MACS, représentée par son vice-président,

Monsieur Jean François MONET

.

PRESCRIPTION : Arrêté en date du 27.03. 2026 de Monsieur Jean François MONET vice-président de la Communauté de communes Maremne-Adour-Côte-Sud (11 onze articles).

Publié en ligne le 30/06/2026

SOMMAIRE

I – GENERALITES et FONDEMENT de la DEMANDE

II - PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Rappel légal

III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III- 1 Publicité de l'enquête
III - 2 Au plan technique
III - 3 Ouverture de l'enquête
III - 4 Permanences
III - 5 Clôture de l'enquête

IV – OBSERVATIONS RECUEILLIES

IV - 1 Observations du public
IV – 2 Observations écrites du public y comprises celles faites par la voie électronique.

V – OBSERVATIONS de la Commission d' Enquête et analyse du dossier

VI – - CONCLUSIONS MOTIVEES de la Commission d' Enquête et analyse du dossier

(Objet d'un document séparé, mais joint au rapport d'ensemble)

VII - ANNEXES

Publié en ligne le 30/06/2026

I – GENERALITES :

Après plusieurs décennies d'abandon, l'actuel site de la Maison forestière de Seignosse est depuis deux ans environ revenu au cœur de l'actualité.
Tombée dans l'oubli, cette institution créée en 1939, a pourtant joué un rôle majeur dans l'histoire de la muséographie française et européenne.
Le Musée forestier de Seignosse était né d'un projet illusoire : réunir et présenter au public, en un lieu symbolique, toutes les connaissances relatives au monde sylvicole landais.

B travers une riche collection d'objets, ce centre d'interprétation, devait promouvoir les paysages et la culture du massif forestier de Gascogne.
Doté d'une identité architecturale forte, il était destiné à devenir la vitrine nationale de l'administration des Eaux et Forêts. Mais il en fut tout autre…

Un appel à projets a été lancé par la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (Macs) pour réfléchir à l'avenir de la bâtisse désaffectée qui devait être un musée forestier avant-gardiste, à deux pas du lac d'Hossegor.

Macs a baptisé ce lieu l'Airial du lac.
Joli nom qui pourtant ne reflète qu'en partie l'histoire passionnante de cette superbe bâtisse envahie par la végétation (n.d.r.l. actuellement bien débroussaillée) à deux pas du lac d'Hossegor, sur la commune de Seignosse.
Cette bâtisse, seulement connue des plus anciens ou des amateurs d'urbex, *(n.d.r.l :« pratique de ceux qui visitent sans autorisation et le plus souvent sans but lucratif de milieux délaissés ou abandonnés »)* située sur un terrain de 3,6 hectares où se niche un arboretum tout aussi exceptionnel, a été redécouverte à l'occasion de l'appel à projets lancé, en mars dernier, par la communauté de communes qui avait eu la claivoyance d'acheter l'ensemble en 2012.
Propriétaire du site depuis 2012, la communauté de communes MACS conduit un projet de réhabilitation du site aujourd'hui vacant et marqué par les vestiges des usages passés. Ce lieu possède une forte valeur symbolique et stratégique pour le territoire : il constitue à la fois un morceau de patrimoine à protéger, un potentiel à valoriser et un espace capable d'illustrer les orientations du territoire en matière de sobriété foncière, d'aménagement durable et de participation citoyenne.
Le projet vise à préserver la bâtisse principale, à maintenir le caractère naturel du site et à proposer un aménagement mixte, ouvert et accessible à tous dans le respect des grands principes définis. Le terrain restera la propriété de MACS, la bâtisse sera conservée, l'exemplarité environnementale constituera un impératif et l'ouverture au public demeurera une ligne directrice.
Il s'agit ainsi de conjuguer le respect du passé, l'aspiration à un présent collectif riche , et l'exigence d'un futur durable, au service des habitants et de la valorisation du territoire.

Publié en ligne le 30/06/2026

Afin de concevoir ce projet de manière partagée, une démarche de concertation a été engagée dès 2024, permettant aux habitants de contribuer activement à la définition des usages et à l'organisation du site. À la suite de cette phase, plusieurs groupements ont été retenus pour élaborer des propositions. Leurs travaux, encadrés par des rendus intermédiaires, des ateliers et des présentations publiques, doivent conduire à la désignation du futur lauréat.

Contexte et objet de la procédure de modification N°5 du PLUi de la CC MACS

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud, approuvé le 27 février 2020, a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.
La modification n°5, prescrite par arrêté du 25 septembre 2025, intervient à la suite de l'arrêt n°23B X02348 rendu par la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux le 14mai 2025.
La Cour a jugé que le PLU i n'avait pas correctement délimité les espaces proches du rivage du lac marin 'Hossegor, soumis à la loi Littoral en raison de leur communication directe avec l'océan Atlantique.
Elle a notamment relevé que, la partie sud des parcelles section Fn° 124, 322, 534, 535 et 538, aurait dû être incluse dans ce zonage. Ce classement erroné compromet l'application de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme, rendant le document partiellement illégal, mais régularisable par une modification du PLUi.

Par ailleurs, une erreur matérielle a été identifiée dans l'OAP n°3 de la commune de Seignosse, au sein du cahier des OAP, partie 2 «Éléments de programmation–B. Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier ».
Le document mentionne : «OAP n°3 :9,8 ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs) », alors que cette indication ne correspond ni aux projets retenus sur le secteur, ni aux espaces naturels à préserver figurant dans le schéma de l'OAP.
Cette erreur provient d'une ancienne version du cahier des OAP approuvée en 2020, avant la modificationn°3 du PLUi (juin2023), qui concernait un périmètre plus large de 19,92ha.
Bf cette époque, les 5 hectares d'espaces verts correspondaient bien à la superficie totale de l'OAP initiale.

Publié en ligne le 30/06/2026

II-PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Rappel Légal :

Le code général des collectivités territoriales ;

Le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;

Le code de l'environnement, et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier, les articles L. 122-4 et suivants, L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R. 122-17 et suivants et R. 123-7 ;

Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;

Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;

L'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

Les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

L'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, …) ;

Publié en ligne le 30/06/2026

La délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

La délibération du conseil communautaire de MACS en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

L'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n° 1 et la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal

La délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

La délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2025 approuvant la modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

La délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2025 approuvant la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

L'arrêté du Président en date du 6 octobre 2025 prescrivant la modification n° 5 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

L'arrêt N° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX en date du 14 mai 2025 ;

La décision n° E25000145/64 de Madame la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 24 février 2026 nous désignant en qualité de commissaire enquêteur en remplacement de Monsieur Charly PAULIN ;

Les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 5 du PLUi ;

L'avis conforme n° NA-2025-008936/KK AC PLU du 12 janvier 2026 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine rendant un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

La délibération en conseil communautaire du 4 février 2026 portant sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale sur le projet de modification n°5 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

Les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

L'arrêté de Monsieur le Président de la MACS, pris par délégation par son vice –président Monsieur Jean-François MONET, en date du 27.03.2026 (11 articles) précisant les modalités de l'enquête publique.

Publié en ligne le 30/06/2026

III – FONDEMENT DE LA DEMANDE

En application de l'article L 600 9 du Code de l'urbanisme, la CAA de BORDEAUX a décidé de surseoir à statuer et a accordé un délai de huit mois à la communauté de communes pour procéder à cette régularisation. En lien avec l'article L 153 41 du Code de l'Urbanisme, cette modification a pour effet de « diminuer ces possibilités de construire » du fait de l'extension sur ce secteur des règles s'appliquant sur Espaces Proches du Rivage, l les dispositions générales du PLUi évoquant « au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'ilot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites) »
Cette évolution du PLUi implique une modification de plusieurs plans réglementaires sur la commune de Seignosse et l'ajout d'un bâti comme remarquable au titre de l'article L 151 19 du Code de l'Urbanisme. Ces objets s'additionnent avec d'autres objectifs définis dans le cadre de cette modification (cf partie « Rectification d'une erreur matérielle »)

L'illégalité relevée au point 24 du présent arrêt n'est pas un vice de forme ou de procédure, elle est susceptible d'être régularisée par une modification du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal.

En conséquence, il y a lieu pour la cour de faire application des dispositions de l'article L 600 9 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso pendant un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt afin de permettre à la communauté de communes MACS de procéder à la régularisation de cette illégalité entachant le document d'urbanisme intercommunal »

Extrait de l'arrêt N° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux – Décision du 14 mai 2025

« L'illégalité relevée au point 24 du présent arrêt n'est pas un vice de forme ou de procédure et elle est susceptible d'être régularisée par une modification du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal. En conséquence, il y a lieu pour la cour de faire application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso pendant un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt afin de permettre à la communauté de communes MACS de procéder à la régularisation de cette illégalité entachant le document d'urbanisme intercommunal. »

Publié en ligne le 30/06/2026

IV- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

IV-1-PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux municipaux de la ville de SEIGNOSSE et au siège de la MACS ainsi que sur les lieux concernés,
Avec maintien de l'affichage jusqu'à la fin de la durée de l'enquête.
Insertion de l'avis d'enquête dans le quotidien »Sud-Ouest » du 03.04.2026 et dans l'hebdomadaire « Le Petit journal » à la même date.
Rappel de cette parution en date du 27 avril 2026 dans les mêmes journaux.

IV-2- AU PLAN TECHNIQUE

Recueil des dossiers comprenant :
1 - Dossier technique issu du projet de modification n°5 plui
1.2- Rapport de présentation – justification des choix
1–5.3- Notice explicative
3.1 - Règlement écrit
3.1.2- Annexes au règlement écrit
3.1.2.5 - Annexe / liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'art. l.151-19 du CU.
3.2 - Documents graphiques
3.2.1Seignosse – zonage
3.2.1 Seignosse – emprise au sol
3.2.1 Seignosse – patrimoine
5 - Orientations d'aménagement et de programmation
6 – Note d'incidence environnementale et son annexe

2 - Dossier administratif issu du projet de modification n°5 Plui :
01 - Les actes liés à la procédure de modification du Plui précédant l'enquête publique
1.1 - Arrêté de prescription en date du 6 octobre 2025
1.2- Délibération de non-soumission à évaluation environnementale du 4 février 2026
02 – Consultations, avis et observations
2.1 - Avis des communes
2.2 - Avis des personnes publiques associées et consultées
2.3 - Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
03 - Décision de madame la Présidente du tribunal administratif de Pau désignant un commissaire enquêteur
04 - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
05 - Justificatifs des mesures de publicité
5.1 - Avis d'enquête
5.2 - Parutions dans les annonces légales du « sud ouest » et « le petit journal ».

Publié en ligne le 30/06/2026

IV –3- OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Dossiers mis à la disposition du public, complets, toutes pièces dûment visées, le 20.04.2026 à 09 h 00.

IV- 4- PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le 20.04.2026 de 09 h 00 à 12 h 00 au siège de la MACS
Le 07.05.2026 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de SEIGNOSSE
Le 26.05.2026 de 14 h 00 à 17 h 00 au siège de la MACS

IV – 5- CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le 26.05.2026, après récolement des dossiers à 17 h 30

V – OBSERVATIONS RECUEILLIES

OBSERVATION N°1 (WEB)
Formulée par Monsieur DECOURBE le 26.04.2026 à 17 h 02 sur la page des contributions du site dédié Proposée par DECOURBE Daniel
(ddecourbe@club-internet.fr)
Déposée le dimanche 26 avril 2026 à 17h02.
Adresse postale : 1200 avenue de Tresbarats 40140 SOUSTONS
Les enquêtes publiques sur la communauté de communes Maremne Adour Cote Sud sont très confidentielles. Il faut être initié pour savoir qu'une enquête publique relative à la 5° modification du PLUI de MACS est en cours depuis le 20 avril 2026. Sur le site internet officiel de la collectivité, aucune mention de l'enquête publique en cours ne figure, même pas à la rubrique "Actualités". L'initié que je suis après, plusieurs cliques arrive à découvrir le lien permettant d'accéder au dossier d'enquête publique.
Le dossier "Administratif " comporte de nombreuses pages de garde de sous dossiers et de pièces. Ainsi le sous-dossier 2"consultations, avis et observations", comporte une pièce 2.1 "Avis commune" ce n'est qu'une page de garde et il n'y a pas la délibération du CM de Seignosse attendue.
Il aurait été utile de joindre un tableau des saisines des PPA /PPC avec les dates d'envoi, date de réception.
Le sous dossier 3 " Décision TA", ne comporte pas la décision de désignation initiale, mais une décision de remplacement de CE après interruption d'enquête. L'enquête publique n'était pas commencée...

Publié en ligne le 30/06/2026

Le dossier "Technique", il comprend bien la notice explicative prévue à l'article R.123-8 2° du code de l'environnement qui obligatoire en l'absence de résumé non technique, mais le rapport de présentation de la procédure de 5° modification du PLUI de MACS est tronqué, il ne présente pas la procédure, il n'apporte que des justifications.
Tel que le dossier est constitué et présenté, le public peut avoir l'impression qu'il manque des pièces. Si l'absence de la décision de désignation initiale du CE ne constitue pas un défaut d'information du public. L'absence de l'avis de la commune (délibération du C.M. de Seignosse), s'il existe constitue un défaut d'information du public.
Dans ce cas, Monsieur le commissaire enquêteur devra avoir recours à une prolongation d'enquête pour que le document supposé existant soit réellement mis à la disposition du public pendant 30 jours.

Avis du commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de prolonger l'enquête publique, tel que proposé par Monsieur Daniel DECOURBE, les remarques qu'il fait, sont expliquées et développées au cours de l'examen des observations qui ont suivi. Une prolongation aurait alourdi le poids de l'enquête publique sans pour autant déboucher sur un réel effet positif.
Se référer aussi aux explications de la MACS dans sa réponse à cette observation (Cf. réponse aux PV de synthèse).

OBSERVATION N°2 (WEB) formulée par Monsieur Daniel DECOURBE déposée le 27.04.2026 à 11 h 09 :
« Le dossier d'enquête ne comporte pas l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux 23BX02348 du 14 mai 2025 et n'indique pas à quelle date, cette décision de justice a été notifiée à MACS. Le délai de 8 mois pour régulariser comptant à partir de cette date de notification.

Avis du commissaire Enquêteur

Il est question de l'Arrêt de la Cour d'Appel Administrative de BORDEAUX en page 40 de la notice explicative.
Il est question du délai de huit mois dans l'extrait de l'Arrêt de la Cour d'Appel de BORDEAUX cité pour mémoire dans la Notice explicative page 5. La notification de cet arrêt est en date du14 mai 2025 par le biais du site « télé-recours », sans notification formelle actée.
Le non respect de ce délai (bien involontaire) s'explique par des bouleversements d'organisation liés aux préparations des élections municipales dans les communes.
Le commissaire enquêteur considère que ce «péché véniel» est largement compensé par la densité du dossier, considérant aussi que l'enquête publique n'est pas impactée par cette disposition, puisqu'elle est arrivée à son terme dans les meilleures conditions pour cette régularisation.

OBSERVATION N°3 Proposée par une personne anonyme,
Déposée le mercredi 29 avril 2026 à 11h17
« Si les gens viennent habiter a Seignosse et s'ils viennent en vacances c'est pour profiter de sa nature, ses forets, ses plages. En bétonnant comme vous souhaitez le faire

Publié en ligne le 30/06/2026

pour finir par ressembler à des communes comme LABENNE ou CAPBRETON cela défigurera définitivement la beauté de notre commune.
Et pour les logements, 1er arrivé 1er servi… il y a plein de constructions à TYROSSE qui poussent comme des champignons et ce n'est qu'à 15 minutes. Arrêter de vouloir accueillir la terre entière à Seignosse. Habitants de Seignosse nous voulons la protéger et la sauvegarder.
Que Seignosse reste une commune belle, sauvage, naturelle avec sa biodiversité son charme et son calme. STOP AUX CONSTUCTIONS que ce soit au bourg ou sur le long du littoral ».

Avis du commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des remarques qui sont faites, et constate que le (la) déposant (e) n'apporte aucune solution qui pourrait conforter ses positions. D'autre part, ces remarques ne concernent pas directement la modification N° 5 du PLUi.
Dont acte.

OBSERVATION N°4 (WEB)
Proposée par Mairie de Seignosse
Déposée le mercredi 13 mai 2026 à 11h34
Avis de la mairie de Seignosse sur le projet de modification n°5 du PLUi.
Document(s) associé(s)
Document n°1

Voir page suivante
Lettre de transmission et de courtoisie présentant des orientations pour le projet dont question.

Publié en ligne le 30/06/2026

SEIGNOSSE

Signé électroniquement par
Pierre PECASTAINGS

Maire de SEIGNOSSE
Président du CCAS

MAIRIE DE SEIGNOSSE (LANDES)

Publié en ligne le 30/06/2026

Document n°2

Nota bene : si la manipulation d'ouverture du fichier s'avère difficile ou impossible bien vouloir se reporter aux annexes jointes en fin de rapport.(Annexe 6).

Avis du commissaire Enquêteur
Développement des orientations, apporté par la commune de SEIGNOSSE.
Un document issu d'une délibération du Conseil Municipal de cette commune est annexé ap présent.
Cette proposition semble apporter une certaine évolution, des éléments intéressants dont la MACS pourrait être mesure de s'inspirer.

OBSERVATION N°5 (WEB)

Proposée par anonyme
Déposée le jeudi 14 mai 2026 à 10h51
L'avis de la commune de Seignosse ne doit pas être de son maire, mais de son Conseil Municipal. On s'attendait à une délibération de ce même conseil municipal.
Avis du commissaire Enquêteur
Outre certaines difficultés de désignation (problème résolu en amont), la préparation de l'enquête publique a été grandement perturbée par l'organisation, en même temps, des élections municipales, qui ont entrainé des contraintes et des changements.
Le commissaire enquêteur a appris que le Conseil Municipal de Seignosse se réunissait le 26.05.2026, date de clôture de l'enquête publique. Il a donc demandé la production de cette délibération, et qui sera prise en compte et étudié, dans le cadre de l'enquête publique.

OBSERVATION N°6 (WEB)

Proposée par anonyme
Déposée le vendredi 15 mai 2026 à 15h58

Je souhaite apporter un avis favorable aux orientations de la modification n°5 concernant la fiche patrimoine du Nouvel Airial (Seignosse), pour les raisons suivantes :
1. Une réponse pragmatique à l'urgence sanitaire du bâti
Le diagnostic révèle un état de dégradation « inquiétant » (ailes partiellement effondrées, planchers dangereux). Face à ce constat, le statu quo n'est plus une option. Je soutiens la stratégie du PLUi qui permet un changement d'usage. C'est la seule solution réaliste pour attirer les investissements nécessaires à une restauration lourde et éviter une démolition pure et simple pour motif de péril.
2. Une souplesse technique indispensable (Ailes Est et Ouest)
La prescription autorisant la démolition-reconstruction à l'identique des parties trop sinistrées (notamment l'aile Est) est une mesure de bon sens.

Publié en ligne le 30/06/2026

Elle permet de concilier la sauvegarde de la silhouette historique de 1939 avec les contraintes structurelles, thermiques et d'accessibilité (PMR) actuelles, impossibles à satisfaire sur un bâti en ruine.

3. La pertinence du dialogue architectural
L'ouverture vers une écriture architecturale contemporaine pour les extensions est cohérente. Elle permet de valoriser le corps de bâtiment principal par contraste, sans tomber dans le pastiche. Le respect des gabarits et l'interdiction de masquer la façade Sud garantissent la lecture du patrimoine sans figer le site dans le passé.

4. Sanctuarisation du cadre paysager forestier
Je souscris pleinement aux exigences de perméabilité des sols et de conservation du couvert boisé. L'obligation d'utiliser des matériaux réversibles (bois, métal non peint) pour les aménagements extérieurs est essentielle pour préserver l'identité de Seignosse et assurer une transition douce entre le bâti et la forêt environnante.
Conclusion :
Cette modification propose un cadre réglementaire équilibré : elle protège l'essentiel (la loggia Sud, les pans de bois, l'esprit de l'airial) tout en offrant la flexibilité nécessaire à une renaissance durable du site et la préservation de son histoire.
Avis du commissaire Enquêteur
Quatre volets de suggestions intéressantes dont la MACS saura s'en inspirer pour tout ou partie.

Contribution N°7 (Web)
Proposée par anonyme
Déposée le vendredi 15 mai 2026 à 17h55

Je tiens à exprimer un avis favorable à la Modification n°5 du PLUi (Secteur Nouvel Airial). L'état de délabrement actuel du bâti principal (1939) impose une intervention rapide pour permettre de sauver les éléments architecturaux majeurs (notamment la façade Sud et sa loggia) tout en offrant la souplesse nécessaire à une réhabilitation moderne.
Je soutiens particulièrement :
• La possibilité de reconstructions à l'identique pour les parties trop dégradées, garantissant la sécurité du site.
• L'exigence forte sur la perméabilité des sols et le maintien du caractère forestier, essentiels à l'identité de Seignosse.
• L'intégration d'une architecture contemporaine maîtrisée qui permettra de redynamiser ce site historique sans le dénaturer.
C'est une modification équilibrée qui assure la transition du Nouvel Airial vers un avenir durable.
Avis du commissaire Enquêteur
Idem que ci-dessus. Dont acte.

Publié en ligne le 30/06/2026

OBSERVATION N° 8 (WEB)

Fédération S.E.P.A.N.S.O Landes
Société pour l'Étude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest
1581 route de Cazordite – 40300 CAGNOTTE
W4010011212 - agréée au titre de la protection de l'environnement
Affiliée à la Fédération SEPANSO Aquitaine (reconnue d'utilité publique)
De la nature et des hommes – accueil.sepansolandes@outlook.fr

Cagnotte, le 25 mai 2026

Monsieur Pierre BUIS
Commissaire enquêteur
Communauté de communes MACS
Allée des camélias
40230 Saint-Vincent de Tyrosse

Transmission électronique : enquete-publique-7066@registre-dematerialise.fr

Objet : Procédure de modification n°5 ud plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Les modifications se succèdent, ce qui semble bien prouver a posteriori que les observations de la SEPANSO et autres étaient bien fondées. La SEPANSO apprécie quand un porteur de projet accepte de corriger des erreurs passées. L'accès au dossier n'est pas facile pour les non-initiés.
La première partie présente des pages de garde, ce qui est particulièrement frustrant lorsqu'on souhaite par exemple prendre connaissance de l'avis de la MRAE !

Nous avons naturellement regardé comment les élus de MACS avaient pris en compte les nécessaires protection des zones humides. Ils ont utilisé l'inventaire réalisé dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. C'est une très bonne base de travail, mais il conviendra toutefois de vérifier que des secteurs n'ont pas été oubliés.

Nous sommes par ailleurs inquiets sur la capacité d'alimenter en eau potable toutes ces nouvelles constructions. La disponibilité de la ressource en eau n'est pas seulement évoquée par la SEPANSO, elle devrait faire l'objet d'une intégration dans la planification territoriale.

Sauf erreur de ma part l'accueil de population, la construction de logements, l'arrivée d'activités (industrielles, économiques, agricoles…) devraient faire l'objet d'analyses

Publié en ligne le 30/06/2026

débouchant sur des concertations ayant pour objet la définition de projets de développement territoriaux.
La question de l'adéquation des projets territoriaux (PLUi dans le cas présent) avec la disponibilité des ressources locales parait indispensable à mettre en lumière. L'évolution de la population, la présence de populations estivales liée à l'activité touristique, le développement des territoires, d'activités et l'extension des zones bâties sont des éléments qui impliquent des prélèvements sur les ressources. Il convient de s'assurer que les besoins induits ne sollicitent pas à l'excès les ressources disponibles.

Même si les quantités disponibles sont suffisantes, il convient de garantir la qualité des masses d'eau. La SEPANSO rappelle que les zones de protection définies par arrêtés préfectoraux ne suffisent pas à assurer la protection des ressources dans lesquelles sont puisées les eaux brutes. Les préfets ont dû se rendre à l'évidence : des ressources ont été polluées par des produits phytosanitaires épandus sur des parcelles agricoles de l'aire d'approvisionnement des captages.

Il est donc indispensable d'identifier sérieusement les aires d'alimentation de captages et de proscrire les épandages d'engrais chimiques (susceptibles de contenir des taux excessifs de cadmium) et de produits chimiques sur toutes ces parcelles. L'axe 3 (page 14/526) n'est vraiment pas développé :
- Certains emplacements réservés ont été identifiés afin de s'assurer de la possibilité de réaliser certains ouvrages techniques d'intérêt général (ex: captage, forage, réserves d'eau, réseaux).
Page 204/526
- Les réseaux d'eau et la ressource sont en capacité suffisante, les réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent par contre, pour certains, une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents. Des programmes de travaux sont à l'étude, dans l'attente, les zones de développement envisagées ont été classées en zone A Urbaniser fermées. Page 356/526
- Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexé. En l'absence de DUPA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20) – Page 454/526
- De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures. – Page 504/526
Malheureusement l'étude n'apporte aucune garantie sur la disponibilité des ressources en eau et aucune mesure pour garantir la protection de ces ressources. Les nouveaux habitants seront-ils contraints de contribuer financièrement à la mise en place et au fonctionnement des installations de dépollution ?
Il convient que MACS informe locataires et propriétaires potentiels.
De la même manière, il semble indispensable d'informer les habitants sur les risques

Publié en ligne le 30/06/2026

inhérents à l'évolution du trait de côte. Les projets à Capbreton semblent hasardeux...

La SEPANSO attire votre attention sur le suivi de l'arrêt du 14 mai 2025 concernant le fond du lac marin à Seignosse. Si l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 mai 2025 est certes un progrès en ce qu'il oblige la communauté à respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans un espace proche du rivage, il se situe bien en deçà des objectifs que la fédération
SEPANSO LANDES s'est fixée ici c'est-à-dire la préservation d'un site naturel et boisé d'une très grande qualité qui demeure le dernier témoin naturel et originel des abords du lac marin d'Hossegor à la préservation duquel un grand nombre d'habitants de Seignosse sont sensibles.

Nos adhérents ne comprendront pas que SEPANSO Landes ait pu accepter une démarche destinée, directement ou indirectement, à sécuriser des porteurs de projets immobiliers.

L'appellation « Nouvel airial » représenterait une tromperie du public si le site est finalement destiné à accueillir des activités commerciales, ce qui irait à l'encontre de la Loi Littoral qui exclut l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, surtout lorsque celui-ci est soumis aux variations des niveaux d'eau.

L'arrêt du 14 mai 2025 aurait mérité d'être l'une des pièces jointes au dossier.
En ce qui concerne l'artificialisation, la SEPANSO tient à souligner que dans la plupart des cas, il n'est pas possible quel est le secteur de la commune qui est concernée.
1 – Tableau page 19 : Tosse : 220 (Golf ; équipements touristiques et résidentiels lies – dont villas du resort) – Sauf erreur de notre part, le Conseil départemental a renoncé à ce « projet d'échelle super-SCoT » en novembre 2023.
2 – Pour les OAP, la présentation pose problème dans la mesure où nous voyons que la mixité sociale ne concerne pas toutes les OAP.
Nous retrouvons des données la modification n° 4 (Capbreton – page 40/380) – Qu'est-ce qui est nouveau ?!?
Deux OAP à Josse – Besoins ?
Sept OAP à Labenne – Besoins ?
3 – Densification : nous attirons l'attention sur la présence de végétaux. Leur destruction induira nécessairement une moindre résilience aux changements climatiques.
4 – Urbanisation en extension des espaces bâtis à Magescq
Le cas de Magescq est connu. Comme précédemment, nous observons que l'OAP 1 fait référence à la modification n°4 (page 123/380) - Qu'est-ce qui est nouveau ?!?
Compte tenu de l'importance de l'OAP 1 comment est justifiée l'OAP 2 ?
Aucun commentaire sur les OAP 3 et 4
OAP 5 : les espaces verts doivent être impérativement préservés
OAP 6, OAP 7, OAP 8 et OAP 9 : manque de données, à reporter !
5 – Messanges (Modification n°4 de 2024)
La présentation de ces trois OAP n'est pas convaincante
6 – Densification à Messanges
OAP 7

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP 1 et OAP2
OAP 2, OAP 3, OAP 4, OAP 5 ; OAP 6 : données insuffisantes
7 – Orx
OAP 1, OAP 2 : situation par rapport au bourg ?
8 – Sainte-Marie de Gosse
OAP 1 : La CDPENAF réunie le 7 avril 2026 a émis un avis défavorable à la majorité aux Révisions allégées n°2 et n°5 du PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
- les nouvelles zones 2AY envisagées engendrent le morcellement d'un ilot agricole homogène de plus de 8,39 ha
- le déplacement d'un secteur constructible proche du centre-bourg vers des espaces en extension de l'urbanisation est peu justifié dans le dossier
- La démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité initialement inscrites au PLUi qui comprennent en partie diu massif forestier. En outre il faudrait que des études garantissent l'absence de zones humides dans les zones 2AU envisagés
- L' urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre rétablissement d'une vision plus globale, par exemple lors de la révision du PLUi prévue pour 2028
9 – Saint-Geours de Maremne : là on a un plan qui permet de comprendre les demandes.
10 – Saint-Jean de Marsacq : aucune indication sur la mixité sociale
11 – Saint-Martin de Hinx (modification n° 4 – 24/06/2025)
La commune voulait regrouper les habitations … OAP 4 ?
12 – Saint-Vincent de Tyrosse
Un plan aurait été apprécié, surtout que la circulation et le stationnement dans cette commune sont parfois compliqués
13 – Saubion (modification n°1 – 24/03/2022)
Mixité sociale ? 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface deplancher. On peut se demander si le saucissonnage ne permettra pas de contourner l'obligation.
14 – Saubrigues (modification n° 4 – 24/06/2025)
OAP n° 2 : n'est pas en continuité, devrait être refusée. Pourtant c'est celle qui permettrait une mixité sociale.
15 – Saubusse –
16 – Seignosse – voir ce qui a été écrit ci-dessus.
Un plan d'ensemble est nécessaire : nous ne réussissons pas à localiser les OAP (n° 4 au Penon ?)
17 – Soustons (modification n° 4 – 24/06/2025)
Mixité sociale ?
OAP 4 : localisation ?
18 – Tosse :
On est impressionné par le nombre d'OAP !
- Vieux-Boucau :
+ Volonté de laisser des espaces verts ou boisés
- Mixité sociale ?
Nous avons été étonnés de ne rien trouver dans le dossier à propos de la parcelle AV 314 sur la commune de Soorts-Hossegor. Pourtant le Conseil communautaire de MACS, réuni le

Publié en ligne le 30/06/2026

25 septembre 2025 indiquait bien au compte rendu Urbanisme – Point 16 : « Plan local d'urbanisme intercommunal de MACS – Annulation partielle du PLUi concernant un emplacement réservé à Soorts-Hosseogr – à l'unanimité ». La SEPANSO espère que cette erreur matérielle sera corrigée immédiatement.
Nous constatons que fort peu de personnes se sont intéressées à ce dossier.
L'architecture même du dossier et la présentation des documents en sont certainement la cause. Pour la plupart le dossier est réduit au « Nouvel Airial ». Si ce dossier intéressant a fait l'objet de réunions de concertation, la présentation dans le cadre de l'enquête publique n'est pas satisfaisante ; MACS s'expose une nouvelle fois à un risque de contentieux juridique.
Globalement la SEPANSO émet un avis défavorable à la procédure de modification n°5 du PLUi de la C.C. de MACS puisque les questions relatives aux masses d'eau, condition sine quanon, ne sont pas cernées correctement.
Sentiments distingués
Georges CINGAL,
Président Fédération SEPANSO Landes
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte

Avis du commissaire Enquêteur
Les remarques de Monsieur le Président de la SEPENSO - LANDES débordent largement du cadre strict, visé par la modification N° 5 du PLUi de la MACS. Seules celles concernant le site en question seront suscptibles d'être retenues. On notera qu'il est satisfait de l'aboutissement de son action en justice, mais qu'il reste défavorable au projet sans toutefois faire des propositions constructives utiles à l'enquête publique.
La prise en compte des inquiétudes formulées à propos de l'eau (en général) trouve une réponse dans les pièces du dossier et dans les avis des personnes publiques associés et de l'autorité environementale. L'objet limité de l'enquête publique ne semble pas engendrer des besoins importants en eau potable sur le site visé.

OBSERVATION N°9 (commune de SEIGNOSSE)

Association Seignosse Océan

MACS ville de Seignosse PLUI modification n°5

L'association Seignosse Océan a participé à toutes les réunions (dédiées au public et aux associations} concernant le site de l'Airial et son devenir, considérant que ce site est remarquable à plus d'un titre et qu'il mérite une grande attention.

Publié en ligne le 30/06/2026

Nous relevons dans ce projet de modification plusieurs aspects positifs et qui répondent aux souhaits exprimés par nos adhérents à savoir:

- L'intégration du site dans l'EPR (Espace Proche du Rivage) ce qui renforce l'enjeu de protection,
- L'interface du site avec le Lac: c'est un point peu développé par les équipes ayant participé à la concertation et peu par la MACS au lancement de la concertation, pour autant c'est un point essentiel de vigilance comme celui de l'interface avec la forêt,
- La protection des arbres et de l'ensemble boisé naturel (via l'inscription d'un couvert boisé à conserver) ; mais l'arboretum est-il compris ? précisé et périmétré ?
- La limitation de l'emprise au sol des constructions à 10% maximum (au lieu des 30 actuels) de la superficie du tènement foncier. Dans la suite logique de ces 2 derniers points il faudra veiller à la cohérence avec Le coefficient de pleine terre qui apparait toujours aujourd'hui à 70% de la superficie du foncier,
- La protection de la maison landaise en tant que bâti remarquable
- et vernaculaire,
- La possibilité d'intervenir sur le bâti pour le faire évoluer. En effet protection ne doit pas vouloir dire« mise sous cloche», surtout si on veut accueillir un nouveau projet,
- La préservation de l'identité architecturale de l'ensemble des bâtiments. Dans ce projet de modification n°5, il est toujours marqué la possibilité d'avoir recours à une architecture contemporaine, ce qui ne nous semble pas cohérent avec la nature du site et son enjeu de préservation ; ne pourrait-on pas la limiter à une architecture landaise ou basco landaise ou inspiration.

- Un premier point à conforter: celui de la gestion du risque incendie forêt. Au-delà de la mise à distance de 12 m (des constructions par rapport à la lisière forestière), n'y aurait- il pas intérêt à matérialiser sur le document graphique une bande 50m au-delà de la limite foncière du site au titre des OLD {Obligations Légales de Débroussaillement)?

Un second point à conforter: la protection des habitations privées riveraines. Le projet de modification prévoit une prise en compte des Co visibilités et mises à distance par rapport au plan d'eau mais il conviendrait de prévoir la même protection et attention vis-à-vis des habitations riveraines pour minimiser l' impact sonore et les vues sur les habitations privées. Pourquoi pas 20m ?

Publié en ligne le 30/06/2026

Pour l'association, Sa présidente,

Cécile Conan-Frauciel

confidentiell

Avis du commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des aspects positifs reconnus dans le projet près du Lac d'Hossegor, et prend note des suggestions formulées par madame la Présidente de l'association Seignosse Océan. Il souhaite que la MACS envisage l'étude d'une faisabilité à propos de la protection incendie et sonore des lieux.

Les réponses qu'apporte la MACS sont de nature à rassurer Madame la Présidente, car elles sont parties des prévisions de l'aménagement du site. Dont acte

V –1- OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Voir plus haut ci dessus.

V –2- OBSERVATIONS ECRITES DU PUBLIC

* Courriers reçus et/ou déposés : néant
* Observations inscrites sur le registre d'enquête : néant
* (Voir ci-dessus)

V- 3 – BILAN STATISTIQUE des OBSERVATIONS

3836 visiteurs uniques ont consulté le site.
2652 visiteurs ont téléchargé au moins un document.
3406 téléchargements d ont été réalisés.
08 visiteurs ont déposé une contribution écrite dont 04 ont été anonymes.
01 seule contribution écrite (dépôt d'un courrier en Mairie de SEIGNOSSE) a été effectuée.

VI – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, ET ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier mis à l'enquête publique est complet, mise à part quelques petites lacunes rapidement comblées, facile à la lecture et simple à la compréhension.

Publié en ligne le 30/06/2026

Le commissaire enquêteur a pu constater que les services de la MACS ont déjà élaboré trois dossiers en instance portant sur l'avenir du site :

- Le premier, axé sur la régénération du concept d'Airial, autour d'un lieu partagé, mis au service des besoins du territoire et de l'identité culturelle landaise, dit Projet DARWIN. Projet séduisant et novateur, lieu hybride respectueux de l'esprit et de l'histoire du lieu.

- le second dit projet PICHET dans le même esprit, mais plus axé sur le traitement du besoin de logements pour les jeunes. Projet ancré sur le territoire, pragmatique et opérationnel, porteur d'un dossier environnemental étayé. Un promoteur crédible pour son savoir faire, son réseau, son assise financière.

- le troisième dit projet du LAC vise un pôle culturel et un pôle touristique qui se complètent. Il présente peu d'impact sur l'environnement mais reste un projet peu inovant peu axé vers le logement.

- une quatrième conception a été présentée en cours d'enquête par la commune de Seignosse avec l'appui de l'architecte conseil de la ville et semble aussi très intéressante dans sa présentation et ses objectifs. (cf dossier joint au rapport).

La MACS ne semble pas voir pris de décision ferme sur ces options actuellement, mais elle pourrait intervenir in fine par considérer la mixité de l'ensemble des éléments développés par ces quatre dossiers après une réunion décisive, prochaine de son conseil communautaire.

VII – CONCLUSIONS

Les conclusions et leurs motivations sont rapportées dans un document distinct du présent, mais joint à ce dernier.

Publié en ligne le 30/06/2026

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE de COMMUNES MAREMNE-ADOUR COTE-SUD (MACS)

ENQUETE PUBLIQUE

Du lundi 20 avril 2026 au mardi 26 mai 2026 inclus

Enquête publique unique, portant sur le projet de modification n° 5 du PLUi, les modifications du secteur Fond du Lac (d'Hossegor), la rectification d'une erreur matérielle sur la commune de SEIGNOSSE.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Publié en ligne le 30/06/2026

La procédure de modificationn°5 du PLUi de MACS a pour objet de régulariser l'illégalité relevée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux dont son arrêté n°23BX02348 du 14 mai 2025 concernant l'absence de délimitation des espaces proches du rivage sur un secteur du lac marin d'Hossegor .
Elle intègre désormais le secteur concerné dans ce périmètre conformément aux critères prévus par la loi Littoral, assurant ainsi la cohérence réglementaire avec les autres secteurs littoraux du territoire.
Cette mise en conformité s'accompagne d'un encadrement renforcé des droits à construire, permettant de concilier le développement urbain raisonné et la protection des milieux sensibles.
En apportant une justification technique et cartographique précise, la modification n°5 sécurise juridiquement le PLUi, tout en garantissant la préservation paysagère et écologique du secteur, répondant pleinement au sursis à statuer de la Cour (*même si le délai se trouve dépassé pour des causes techniques d'organisation de l'enquête)* et confortant la collectivité dans sa volonté de maîtriser l'urbanisation au plus près des enjeux environnementaux et patrimoniaux.

- La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme précisant et encadrant les procédures de modification de droit commun d'un PLU(i).
La modification n°5 est engagée au titre du 2°, dès lors qu'elle entraîne une réduction des droits à construire, liée aux ajustements apportés au règlement graphique, et portant sur les objets suivants:

Objet 1–Modification du secteur du fond du lac
Modification du plan3.2.1 (Plan réglementaire) venant augmenter la surface des EPR sur environ 3,3ha en conditionnant les possibilités de construction.
Modification du plan 3.2.5 (emprise au sol des constructions) entraînant une division des 2/3 des possibilités maximales d'emprise au sol sur le secteur concerné.
Modification du plan3.2.7 (ajout d'un élément de patrimoine)
Modification apportée au règlement écrit (référence patrimoine bâti à Seignosse)
Modification apportée aux annexes du règlement
Modifications apportées au rapport de présentation

Objet 2– Rectification d'une erreur matérielle
Modification apportée au cahier des OAP
Modification apportée au rapport de présentation

Ainsi, la modification n°5 du PLUi s'inscrit dans une démarche d'encadrement des droits à construire, conciliant les objectifs d'aménagement et exigences de préservation en lien avec les principes d'équilibre fixés par le Code de l'Urbanisme.

Publié en ligne le 30/06/2026

- La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud répond directement aux exigences de la loi Littoral en procédant à une double opération:
  • elle perfectionne la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) en étendant cartographique ment le périmètre sur les parcelles visées, en s'appuyant sur les critères retenus (distance au plan d'eau, co-visibilitée et cohérence d'ensemble) et en cohérence avec le cadre réglementaire et doctrinal;
  • elle renforce la protection de ces nouveaux secteurs en introduisant des règles encadrantes et en concordance avec certaines règles déjà existantes.

  Ces dispositions traduisent l'esprit de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme (appréciation contextuelle des possibilités d'urbanisation selon la morphologie des lieux) et respectent la logique de 'article L.153- 41 en limitant et motivant la diminution des droits à construire.
  En conséquence, la modification permet de renforcer juridiquement le document d'urbanisme au regard des exigences de la loi Littoral. En ce sens elle respecte les dispositions de la Loi Littoral relatives aux Espaces Proches du rivage.

- La procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur le secteur étudié.
  Elle s'inscrit dans un cadre réglementaire strict, en veillant à assurer sa compatibilité avec l'ensemble des documents de planification et d'orientation de rang supérieur. B ce titre, elle respecte les dispositions en vigueur des normes nationales (cf.Respect des dispositions de la Loi Littoral relatives aux Espaces Proches du Rivage) ainsi que les objectifs fixés par les plans et schémas sectoriels applicables, auxquels le PLUi doit impérativement se conformer.
  Une attention particulière est portée à la compatibilité des évolutions apportées avec les prescriptions du SCoT de MACS.
  Les différentes prescriptions du SCoT relatives aux Espaces Proches du Rivage sont ainsi respectées.

- La procédure de modification n°5 du PLUi de MACS a pou r objet de régulariser l'illégalité relevée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux dont son arrêté n°23BX02348 du 14mai 2025 concernant l'absence de délimitation des espaces proches du rivage sur u secteur du lac marin d'Hossegor. Elle intègre désormais le secteur concerné dans ce périmètre conformément aux critères prévus par la loi Littoral, assurant ainsi la cohérence réglementaire avec les autres secteurs littoraux du territoire.

Publié en ligne le 30/06/2026

Cette mise en conformité s'accompagne d'un encadrement renforcé des droits à construire, permettant de concilier développement urbain raisonné et la protection des milieux sensibles.
En apportant une justification technique et cartographique précise, la modification n°5 sécurise juridiquement le PLUi tout en garantissant la préservation paysagère et écologique du secteur, répondant ainsi pleinement au sursis à statuer de la Cour d'Appel et confortant la collectivité dans sa volonté de maîtriser l'urbanisation au plus près des enjeux environnementaux et patrimoniaux
Elle répond ainsi aux exigences de la décision de la Cour Administrative d'Appel

Les projets en gestation et qui seront pris en compte devront dans leur ensemble tenir compte des remarques utiles et réalisables, développées au cours de l'enquête publique puisqu'en général elles améliorent positivement la finalité du projet.

Au regard des pièces du dossier transmises (rapport de présentation, règlement écrit et graphique, annexes, OAP), portant sur la modification n°5 du PLUi de MACS, (secteur du lac marin d'Hossegor) :

Considérant que :

Sécurisation juridique et mise en conformité Littoral

La prise en compte explicite des Espaces Proches du Rivage (EPR) sur le secteur du lac marin d'Hossegor corrige l'illégalité relevée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux et rétablit la cohérence d'ensemble avec les autres secteurs littoraux.

La délimitation proposée s'appuie sur des critères objectivables (distance au plan d'eau, co-visibilité, continuités paysagères), en conformité avec l'esprit de l'article L.121-13 et dans le cadre des procédures de modification prévues à l'article L.153-41.

Le dispositif renforce la robustesse contentieuse du PLUi en apportant une justification technique et cartographique précise, limitant les vulnérabilités futures.

Publié en ligne le 30/06/2026

Encadrement maîtrisé des droits à construire

L'extension des EPR d'environ 3,3 ha et la réduction des emprises au sol maximales d'environ deux tiers sur le secteur concerné constituent un calibrage proportionné au contexte littoral, conciliant développement urbain et préservation des milieux sensibles.

Les ajustements du règlement graphique et écrit, y compris l'ajout d'un élément de patrimoine et la référence au bâti de Seignosse, améliorent la lisibilité des prescriptions et la qualité d'insertion architecturale et paysagère.

La cohérence inter-documents (règlement, annexes, rapport de présentation, OAP) est assurée, limitant les contradictions d'interprétation à l'instruction des autorisations.

Cohérence avec les documents supérieurs et doctrines locales

La compatibilité avec le SCoT de MACS est vérifiée, notamment sur le volet littoral/EPR et la maîtrise de la consommation d'espace.

L'alignement avec la doctrine locale d'application de la loi Littoral et les prescriptions sectorielles contribue à une armature réglementaire claire pour l'ensemble du linéaire lagunaire et côtier.

Qualité paysagère et écologique

Le renforcement des protections sur les nouvelles zones EPR favorise la continuité des trames écologiques, la préservation des vues et l'intégrité des paysages lagunaires.

La hiérarchisation des possibilités de construire au droit des secteurs sensibles limite les risques de banalisation morphologique et de fragmentation des milieux.

5. Prise en compte de l'enquête publique et perspectives d'instruction

L'engagement à intégrer les remarques utiles et réalisables issues de l'enquête publique constitue une garantie d'amélioration continue du dispositif.

La clarification cartographique et la réduction des droits dans les secteurs sensibles fourniront un cadre d'instruction plus prévisible et homogène, réduisant l'aléa pour les pétitionnaires et la collectivité.

Publié en ligne le 30/06/2026

Recommandations opérationnelles (sans remettre en cause l'avis favorable)

La MACS pourra préciser, dans une notice d'accompagnement, la méthode de délimitation des EPR (*transects, (outils d'analyse favorisant l'intelligence collective par l'analyse du territoire sous différents angles*), et points de vue, (aménagement usage, paysage…) seuils métriques indicatifs, afin de consolider la traçabilité.

Mettre à disposition un atlas cartographique à grande échelle (1/2 000 – 1/5 000) avec repères parcellaires à jour pour sécuriser l'instruction.

Prévoir une grille d'insertion architecturale et paysagère simplifiée pour le front des EPR (volumétrie, matériaux, traitement des clôtures et des transitions végétales), en cohérence avec l'élément de patrimoine ajouté.

Programmer un retour d'expérience à 18–24 mois sur les effets de la réduction d'emprise au sol (qualité des projets, imperméabilisation, biodiversité), et ajuster si nécessaire par une modification ponctuelle.

Conclusion

La modification n°5, apporte une réponse complète, proportionnée et juridiquement fondée aux exigences de la loi Littoral et à la décision juridictionnelle.

Elle améliore la lisibilité du PLUi, renforce la protection des espaces sensibles et garantit une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

Au vu de ces éléments, **j'émets un avis favorable** à l'adoption de la modification n°5 du PLUi de MACS.

Le Commissaire- enquêteur
Pierre BUIS

Le 08 Juin 2026

Publié en ligne le 30/06/2026

ANNEXES

1- Procès- verbal de synthèse.

2 – Réponses au PV de synthèse.

3 – L'arrêt de la Cour d'Appel Administratif de Bordeaux.

4 – Lettre de la commune de SEIGNOSSE.

5 – Mémoire en réponse avec avis des personnes associées

6 – Délibération du Conseil Municipal de la commune de SEIGNOSSE en date du 26.05.2025, et proposition de la commune de Seignosse.

7 –Certificat d'affichage de la Mairie de Seignosse.

Publié en ligne le 30/06/2026

Liberté. Égalité. Fraternité.

PROCES – VERBAL de SYNTHESE

REPUBLIQUE FRANCAISE

L'an deux mil vint six, le vingt sept mai

À dix heures,

Affaire :

Nous, Pierre BUIS, Commissaire Enquêteur,

Enquête publique, portant sur le Projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme inter-Communal (PLUi) MACS pour la Commune de SEIGNOSSE

Dûment désigné,

Réf. : Art R 512-2 à R 512-9 Du Code de l'Environnement.

Poursuivant l'enquête publique, relative au projet de modification N° 5 du PLUi de la MACS concernant la commune de SEIGNOSSEE, représenté par Monsieur Jean François MONET, vice président par délégation de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-SUD,

Vu, le Code de l'Environnement,
Partie législative et partie réglementaire et notamment l'article R 123-18 §2,

Disons adresser à Monsieur Le Président de la Communauté d'Agglomération MACS, Pétitionnaire, le présent Procès-verbal ;

Il voudra bien, répondre aux observations et questions suivantes :

… /…

Publié en ligne le 30/06/2026

OBSERVATION N°1 (WEB)
Formulée par Monsieur DECOURBE le 26.04.2026 à 17 h 02 sur la page des contributions du site dédié Proposée par DECOURBE Daniel (ddecourbe@club-internet.fr)
Déposée le dimanche 26 avril 2026 à 17h02.
Adresse postale : 1200 avenue de Tresbarats 40140 SOUSTONS
Les enquêtes publiques sur la communauté de communes Maremne Adour Cote Sud sont très confidentielles. Il faut être initié pour savoir qu'une enquête publique relative à la 5° modification du PLUI de MACS est en cours depuis le 20 avril 2026. Sur le site internet officiel de la collectivité, aucune mention de l'enquête publique en cours ne figure, même pas à la rubrique "Actualités".L'initié que je suis après, plusieurs cliques arrive à découvrir le lien permettant d'accéder au dossier d'enquête publique.
Le dossier "Administratif " comporte de nombreuses pages de garde de sous dossiers et de pièces. Ainsi le sous-dossier 2"consultations, avis et observations", comporte une pièce 2.1 "Avis commune" ce n'est qu'une page de garde et il n'y a pas la délibération du CM de Seignosse attendue.
Il aurait été utile de joindre un tableau des saisines des PPA /PPC avec les dates d'envoi, date de réception.
Le sous dossier 3 " Décision TA", ne comporte pas la décision de désignation initiale, mais une décision de remplacement de CE après interruption d'enquête. L'enquête publique n'était pas commencée...
Le dossier "Technique", il comprend bien la notice explicative prévue à l'article R.123-8 2° du code de l'environnement qui obligatoire en l'absence de résumé non technique, mais le rapport de présentation de la procédure de 5° modification du PLUI de MACS est tronqué, il ne présente pas la procédure, il n'apporte que des justifications.
Tel que le dossier est constitué et présenté, le public peut avoir l'impression qu'il manque des pièces. Si l'absence de la décision de désignation initiale du CE ne constitue pas un défaut d'information du public. L'absence de l'avis de la commune (délibération du C.M. de Seignosse), s'il existe constitue un défaut d'information du public.
Dans ce cas, Monsieur le commissaire enquêteur devra avoir recours à une prolongation d'enquête pour que le document supposé existant soit réellement mis à la disposition du public pendant 30 jours.
Réponse du porteur de projet:

Publié en ligne le 30/06/2026

OBSERVATION N°2 formulée par Monsieur Daniel DECOURBE déposée le 27.04.2026 à 11 h 09 :
« Le dossier d'enquête ne comporte pas l'arrêt de la_ Cour administrative d'appel de Bordeaux 23BX02348 du 14 mai 2025 et n'indique pas à quelle date, cette décision de justice a été notifiée à MACS. Le délai de 8 mois pour régulariser comptant à partir de cette date de notification.
Réponse du porteur de projet :

OBSERVATION N°3 Proposée par une personne anonyme,
Déposée le mercredi 29 avril 2026 à 11h17
« Si les gens viennent habiter a Seignosse et s'ils viennent en vacances c'est pour profiter de sa nature, ses forets, ses plages. En bétonnant comme vous souhaitez le faire pour finir par ressembler à des communes comme LABENNE ou CAPBRETON cela défigurera définitivement la beauté de notre commune. Et pour les logements, 1er arrivé 1er servi… il y a plein de constructions à TYROSSE qui poussent comme des champignons et ce n'est qu'à 15 minutes. Arrêter de vouloir accueillir la terre entière à Seignosse. Habitants de Seignosse nous voulons la protéger et la sauvegarder. Que Seignosse reste une commune belle, sauvage, naturelle avec sa biodiversité son charme et son calme. STOP AUX CONSTUCTIONS que ce soit au bourg ou sur le long du littoral ».
Réponse du porteur de projet :

OBSERVATION N°4 (WEB)
Proposée par Mairie de Seignosse
Déposée le mercredi 13 mai 2026 à 11h34

Avis de la mairie de Seignosse sur le projet de modification n°5 du PLUi.
Document(s) associé(s)

Document n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

SEIGNOSSE

Signé électroniquement par
Pierre PECASTAINGS

Maire de SEIGNOSSE
Président du CCAS

MAIRIE DE SEIGNOSSE (LANDES)

Publié en ligne le 30/06/2026

Document n°2

Réponse du porteur de projet

OBSERVATION N°5 (WEB)
Proposée par anonyme
Déposée le jeudi 14 mai 2026 à 10h51

L'avis de la commune de Seignosse ne doit pas être de son maire, mais de son Conseil Municipal. On s'attendait à une délibération de ce même conseil municipal.
Réponse du porteur de projet :

OBSERVATION N°6 (WEB)
Proposée par anonyme
Déposée le vendredi 15 mai 2026 à 15h58

Je souhaite apporter un avis favorable aux orientations de la modification n°5 concernant la fiche patrimoine du Nouvel Airial (Seignosse), pour les raisons suivantes :
1. Une réponse pragmatique à l'urgence sanitaire du bâti
Le diagnostic révèle un état de dégradation « inquiétant » (ailes partiellement effondrées, planchers dangereux). Face à ce constat, le statu quo n'est plus une option. Je soutiens la stratégie du PLUi qui permet un changement d'usage. C'est la seule solution réaliste pour attirer les investissements nécessaires à une restauration lourde et éviter une démolition pure et simple pour motif de péril.
2. Une souplesse technique indispensable (Ailes Est et Ouest)
La prescription autorisant la démolition-reconstruction à l'identique des parties trop sinistrées (notamment l'aile Est) est une mesure de bon sens.
Elle permet de concilier la sauvegarde de la silhouette historique de 1939 avec les contraintes structurelles, thermiques et d'accessibilité (PMR)actuelles, impossibles à satisfaire sur un bâti en ruine.
3. La pertinence du dialogue architectural
L'ouverture vers une écriture architecturale contemporaine pour les extensions est cohérente. Elle permet de valoriser le corps de bâtiment principal par contraste, sans tomber dans le pastiche. Le respect des gabarits et l'interdiction de masquer la façade Sud garantissent la lecture du patrimoine sans figer le site dans le passé.

Publié en ligne le 30/06/2026

4. Sanctuarisation du cadre paysager forestier
Je souscris pleinement aux exigences de perméabilité des sols et de conservation du couvert boisé. L'obligation d'utiliser des matériaux réversibles (bois, métal non peint) pour les aménagements extérieurs est essentielle pour préserver l'identité de Seignosse et assurer une transition douce entre le bâti et la forêt environnante.
Conclusion :
Cette modification propose un cadre réglementaire équilibré : elle protège l'essentiel (la loggia Sud, les pans de bois, l'esprit de l'airial) tout en offrant la flexibilité nécessaire à une renaissance durable du site et la préservation de son histoire.
Réponse du porteur de projet :

Contribution N°7 (Web)
Proposée par anonyme
Déposée le vendredi 15 mai 2026 à 17h55

Je tiens à exprimer un avis favorable à la Modification n°5 du PLUi (Secteur Nouvel Airial).
L'état de délabrement actuel du bâti principal (1939) impose une intervention rapide pour permettre de sauver les éléments architecturaux majeurs (notamment la façade Sud et sa loggia) tout en offrant la souplesse nécessaire à une réhabilitation moderne.
Je soutiens particulièrement :
• La possibilité de reconstructions à l'identique pour les parties trop dégradées, garantissant la sécurité du site.
• L'exigence forte sur la perméabilité des sols et le maintien du caractère forestier, essentiels à l'identité de Seignosse.
• L'intégration d'une architecture contemporaine maîtrisée qui permettra de redynamiser ce site historique sans le dénaturer.
C'est une modification équilibrée qui assure la transition du Nouvel Airial vers un avenir durable.
Réponse du porteur de projet :

OBSERVATION N° 8 (WEB)

Fédération S.E.P.A.N.S.O Landes
Société pour l'Étude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest

1581 route de Cazordite – 40300 CAGNOTTE
W4010011212 - agréée au titre de la protection de l'environnement
Affiliée à la Fédération SEPANSO Aquitaine (reconnue d'utilité publique)
De la nature et des hommes – accueil.sepansolandes@outlook.fr

Cagnotte, le 25 mai 2026

Publié en ligne le 30/06/2026

Monsieur Pierre BUIS
Commissaire enquêteur
Communauté de communes MACS
Allée des camélias
40230 Saint-Vincent de Tyrosse

Transmission électronique : enquete-publique-7066@registre-dematerialise.fr

Objet : Procédure de modification n°5 ud plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Les modifications se succèdent, ce qui semble bien prouver a posteriori que les observations de la SEPANSO et autres étaient bien fondées. La SEPANSO apprécie quand un porteur de projet accepte de corriger des erreurs passées. L'accès au dossier n'est pas facile pour les non-initiés. La première partie présente des pages de garde, ce qui est particulièrement frustrant lorsqu'on souhaite par exemple prendre connaissance de l'avis de la MRAE !

Nous avons naturellement regardé comment les élus de MACS avaient pris en compte les nécessaires protection des zones humides. Ils ont utilisé l'inventaire réalisé dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. C'est une très bonne base de travail, mais il conviendra toutefois de vérifier que des secteurs n'ont pas été oubliés.

Nous sommes par ailleurs inquiets sur la capacité d'alimenter en eau potable toutes ces nouvelles constructions. La disponibilité de la ressource en eau n'est pas seulement évoquée par la SEPANSO, elle devrait faire l'objet d'une intégration dans la planification territoriale. Sauf erreur de ma part l'accueil de population, la construction de logements, l'arrivée d'activités (industrielles, économiques, agricoles...) devraient faire l'objet d'analyses débouchant sur des concertations ayant pour objet la définition de projets de développement territoriaux. La question de l'adéquation des projets territoriaux (PLUi dans le cas présent) avec la disponibilité des ressources locales parait indispensable à mettre en lumière. L'évolution de la population, la présence de populations estivales liée à l'activité touristique, le développement des territoires, d'activités et l'extension des zones bâties sont des éléments qui impliquent des prélèvements sur les ressources. Il convient de s'assurer que les besoins induits ne sollicitent pas à l'excès les ressources disponibles.

Même si les quantités disponibles sont suffisantes, il convient de garantir la qualité des masses d'eau. La SEPANSO rappelle que les zones de protection définies par arrêtés préfectoraux ne suffisent pas à assurer la protection des ressources dans lesquelles sont puisées les eaux brutes. Les préfets ont dû se rendre à l'évidence : des ressources ont été polluées par des produits phytosanitairesépandus sur des parcelles agricoles de l'aire d'approvisionnement des captages.

Publié en ligne le 30/06/2026

Il est donc indispensable d'identifier sérieusement les aires d'alimentation de captages et de proscrire les épandages d'engrais chimiques (susceptibles de contenir des taux excessifs de cadmium) et de produits chimiques sur toutes ces parcelles.
L'axe 3 (page 14/526) n'est vraiment pas développé :
- Certains emplacements réservés ont été identifiés afin de s'assurer de la possibilité de réaliser certains ouvrages techniques d'intérêt général (ex: captage, forage, réserves d'eau, réseaux).
Page 204/526
- Les réseaux d'eau et la ressource sont en capacité suffisante, les réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent par contre, pour certains, une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents. Des programmes de travaux sont à l'étude, dans l'attente, les zones de développement envisagées ont été classées en zone A Urbaniser fermées. Page 356/526
- Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexé. En l'absence de DUPA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20) – Page 454/526
- De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages.
Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures. – Page 504/526
Malheureusement l'étude n'apporte aucune garantie sur la disponibilité des ressources en eau et aucune mesure pour garantir la protection de ces ressources. Les nouveaux habitants seront-ils contraints de contribuer financièrement à la mise en place et au fonctionnement des installations de dépollution ? Il convient que MACS informe locataires et propriétaires potentiels.

De la même manière, il semble indispensable d'informer les habitants sur les risques inhérents à l'évolution du trait de côte. Les projets à Capbreton semblent hasardeux...

La SEPANSO attire votre attention sur le suivi de l'arrêt du 14 mai 2025 concernant le fond du lac marin à Seignosse. Si l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 mai 2025 est certes un progrès en ce qu'il oblige la communauté à respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans un espace proche du rivage, il se situe bien en deçà des objectifs que la fédération SEPANSO LANDES s'est fixée ici c'est-à-dire la préservation d'un site naturel et boisé d'une très grande qualité qui demeure le dernier témoin naturel et originel des abords du lac marin d'Hossegor à la préservation duquel un grand nombre d'habitants de Seignosse sont sensibles. Nos adhérents ne comprendront pas que SEPANSO Landes ait pu accepter une démarche destinée, directement ou indirectement, à sécuriser des porteurs de projets immobiliers. L'appellation « Nouvel airial » représenterait une tromperie du public si le site est finalement destiné à accueillir des activités commerciales, ce qui irait à l'encontre de la Loi Littoral qui exclut l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, surtout lorsque celui-ci est soumis aux variations des niveaux d'eau.

Publié en ligne le 30/06/2026

L'arrêt du 14 mai 2025 aurait mérité d'être l'une des pièces jointes au dossier.
En ce qui concerne l'artificialisation, la SEPANSO tient à souligner que dans la plupart des cas, il n'est pas possible quel est le secteur de la commune qui est concernée.
1 – Tableau page 19 : Tosse : 220 (Golf ; équipements touristiques et résidentiels lies – dont villas du resort) – Sauf erreur de notre part, le Conseil départemental a renoncé à ce « projet d'échelle super-SCoT » en novembre 2023.
2 – Pour les OAP, la présentation pose problème dans la mesure où nous voyons que la mixité sociale ne concerne pas toutes les OAP.

Nous retrouvons des données la modification n° 4 (Capbreton – page 40/380) – Qu'est-ce qui est nouveau ?!?
Deux OAP à Josse – Besoins ?
Sept OAP à Labenne – Besoins ?
3 – Densification : nous attirons l'attention sur la présence de végétaux. Leur destruction induira nécessairement une moindre résilience aux changements climatiques.
4 – Urbanisation en extension des espaces bâtis à Magescq
Le cas de Magescq est connu. Comme précédemment, nous observons que l'OAP 1 fait référence à la modification n°4 (page 123/380) - Qu'est-ce qui est nouveau ?!?
Compte tenu de l'importance de l'OAP 1 comment est justifiée l'OAP 2 ?
Aucun commentaire sur les OAP 3 et 4
OAP 5 : les espaces verts doivent être impérativement préservés
OAP 6, OAP 7, OAP 8 et OAP 9 : manque de données, à reporter !
5 – Messanges (Modification n°4 de 2024)
La présentation de ces trois OAP n'est pas convaincante
6 – Densification à Messanges
OAP 7
OAP 1 et OAP2
OAP 2, OAP 3, OAP 4, OAP 5 ; OAP 6 : données insuffisantes
7 – Orx
OAP 1, OAP 2 : situation par rapport au bourg ?
8 – Sainte-Marie de Gosse
OAP 1 : La CDPENAF réunie le 7 avril 2026 a émis un avis défavorable à la majorité aux
Révisions allégées n°2 et n°5 du PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour
Côte-Sud
- les nouvelles zones 2AY envisagées engendrent le morcellement d'un ilot agricole homogène de plus de 8,39 ha
- le déplacement d'un secteur constructible proche du centre-bourg vers des espaces en extension de l'urbanisation est peu justifié dans le dossier
- La démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité initialement inscrites au PLUi qui comprennent en partie diu massif forestier. En outre il faudrait que des études garantissent l'absence de zones humides dans les zones 2AU envisagés
- L' urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre rétablissement d'une vision plus globale, par exemple lors de la révision du PLUi prévue pour 2028

Publié en ligne le 30/06/2026

9 – Saint-Geours de Maremne : là on a un plan qui permet de comprendre les demandes.
10 – Saint-Jean de Marsacq : aucune indication sur la mixité sociale
11 – Saint-Martin de Hinx (modification n° 4 – 24/06/2025)
La commune voulait regrouper les habitations ... OAP 4 ?
12 – Saint-Vincent de Tyrosse
Un plan aurait été apprécié, surtout que la circulation et le stationnement dans cette commune sont parfois compliqués
13 – Saubion (modification n°1 – 24/03/2022)
Mixité sociale ? 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface deplancher. On peut se demander si le saucissonnage ne permettra pas de contourner l'obligation.
14 – Saubrigues (modification n° 4 – 24/06/2025)
OAP n° 2 : n'est pas en continuité, devrait être refusée. Pourtant c'est celle qui permettrait une mixité sociale.
15 – Saubusse –
16 – Seignosse – voir ce qui a été écrit ci-dessus.
Un plan d'ensemble est nécessaire : nous ne réussissons pas à localiser les OAP (n° 4 au Penon ?)
17 – Soustons (modification n° 4 – 24/06/2025)
Mixité sociale ?
OAP 4 : localisation ?
18 – Tosse :
On est impressionné par le nombre d'OAP !
- Vieux-Boucau :
+ Volonté de laisser des espaces verts ou boisés
- Mixité sociale ?
Nous avons été étonnés de ne rien trouver dans le dossier à propos de la parcelle AV 314 sur la commune de Soorts-Hossegor. Pourtant le Conseil communautaire de MACS, réuni le 25 septembre 2025 indiquait bien au compte rendu Urbanisme – Point 16 : « Plan local d'urbanisme intercommunal de MACS – Annulation partielle du PLUi concernant un emplacement réservé à Soorts-Hosseogr – à l'unanimité ». La SEPANSO espère que cette erreur matérielle sera corrigée immédiatement.

Nous constatons que fort peu de personnes se sont intéressées à ce dossier. L'architecture même du dossier et la présentation des documents en sont certainement la cause. Pour la plupart le dossier est réduit au « Nouvel Airial ». Si ce dossier intéressant a fait l'objet de réunions de concertation, la présentation dans le cadre de l'enquête publique n'est pas satisfaisante ; MACS s'expose une nouvelle fois à un risque de contentieux juridique.

Globalement la SEPANSO émet un avis défavorable à la procédure de modification n°5 du PLUi de la C.C. de MACS puisque les questions relatives aux masses d'eau, condition sine quanon, ne sont pas cernées correctement.
Sentiments distingués

Publié en ligne le 30/06/2026

Georges CINGAL,
Président Fédération SEPANSO Landes
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte
+33

Réponse du porteur de projet :

OBSERVATION N°9

Association Seignosse Océan

MACS ville de Seignosse PLUI modification n°5

L'association Seignosse Océan a participé à toutes les réunions (dédiées au public et aux associations} concernant le site de l'Airial et son devenir, considérant que ce site est remarquable à plus d'un titre et qu'il mérite une grande attention.

Nous relevons dans ce projet de modification plusieurs aspects positifs et qui répondent aux souhaits exprimés par nos adhérents à savoir:

- **L'intégration du site dans l'EPR (Espace Proche du Rivage) ce qui renforce l'enjeu de protection,**
- **L'interface du site avec le Lac: c'est un point peu développé par les équipes ayant participé à la concertation et peu par la MACS au lancement de la concertation, pour autant c'est un point essentiel de vigilance comme celui de l'interface avec la forêt,**
- **La protection des arbres et de l'ensemble boisé naturel (via l'inscription d'un couvert boisé à conserver) ; mais l'arboretum est-il compris ? précisé et périmétré ?**
- **La limitation de l'emprise au sol des constructions à 10% maximum (au lieu des 30 actuels) de la superficie du tènement foncier. Dans la suite logique de ces 2 derniers points il faudra veiller à la cohérence avec Le coefficient de pleine terre qui apparait toujours aujourd'hui à 70% de la superficie du foncier,**
- **La protection de la maison landaise en tant que bâti remarquable**
- **et vernaculaire,**
- **La possibilité d'intervenir sur le bâti pour le faire évoluer. En effet protection ne doit pas vouloir dire« mise sous cloche», surtout si on veut accueillir un nouveau projet,**

Publié en ligne le 30/06/2026

- **La préservation de l'identité architecturale de l'ensemble des bâtiments. Dans ce projet de modification n°5, il est toujours marqué la possibilité d'avoir recours à une architecture contemporaine, ce qui ne nous semble pas cohérent avec la nature du site et son enjeu de préservation;ne pourrait-on pas la limiter à une architecture landaise ou basco landaise ou inspiration.**
- **Un premier point à conforter: celui de la gestion du risque incendie forêt. Au- delà de la mise à distance de 12 m (des constructions par rapport à la lisière forestière), n'y aurait-il pas intérêt à matérialiser sur le document graphique une bande 50m au-delà de la limite foncière du site au titre des OLD {Obligations Légales de Débroussaillement)?**

Un second point à conforter: la protection des habitations privées riveraines. Le projet de modification prévoit une prise en compte des Co visibilités et mises à distance par rapport au plan d'eau mais il conviendrait de prévoir la même protection et attention vis-à-vis des habitations riveraines pour minimiser l'impact sonore et les vues sur les habitations privées. Pourquoi pas 20m ?

Pour l'association, Sa présidente,

Cécile Conan-Frauciel

Invitons Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, à nous adresser à notre domicile, un mémoire en réponse aux questions ci-dessus posées, dans un délai de 15 jours à compter de ce jour.

Dont acte que Monsieur le Président voudra bien signer et nous retourner en original accompagné de sa réponse.

Le Commissaire Enquêteur.
Monsieur Pierre BUIS

Monsieur le Président.

Publié en ligne le 30/06/2026

Notre adresse :
Rue de Harausta
20 Lot. « Les Chênes »
64 200 BIARRITZ
pierrebuisbtz@gmail.com
Tel 06.76.66.40.62.

Publié en ligne le 30/06/2026

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur

Projet de Modification n°5

Publié en ligne le 30/06/2026

Observations du public

N°1 – 3 avril 2026 | M. DECOURBE Daniel

Observation : « Les enquêtes publiques sur la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud sont très confidentielles. Il faut être initié pour savoir qu'une enquête publique relative à la 5° modification du PLUI de MACS est en cours depuis le 20 avril 2026. Sur le site internet officiel de la collectivité, aucune mention de l'enquête publique en coure ne figure, même pas à la rubrique "Actualités". L'initié que je suis, après plusieurs cliques, arrive à découvrir le lien permettant d'accéder au dossier d'enquête publique.
Le dossier "Administratif " comporte de nombreuses pages de garde de sous dossiers et de pièces. Ainsi le sous-dossier 2 "consultations, avis et observations", comporte une pièce 2.1 "Avis commune" ce n'est qu'une page de garde et il n'y a pas la délibération du CM de Seignosse attendue.
Il aurait été utile de joindre un tableau des saisines des PPA /PPC avec les dates d'envoi, date de réception.
Le sous dossier 3 " Décision TA", ne comporte pas la décision de désignation initiale, mais une décision de remplacement de CE après interruption d'enquête. L'enquête publique n'était pas commencée...
Le dossier "Technique», il comprend bien la notice explicative prévue à l'article R.123-8 2° du code de l'environnement qui obligatoire en l'absence de résumé non technique, mais le rapport de présentation de la procédure de 5° modification du PLUI de MACS est tronqué, il ne présente pas la procédure , il n'apporte que des justifications.
Tel que le dossier est constitué et présenté, le public peut avoir l'impression qu'il manque des pièces. Si l'absence de la décision de désignation initiale du CE ne constitue pas un défaut d'information du public. L'absence de l'avis de la commune (délibération du CM de Seignosse), s' il existe constitue un défaut d'information du public.
Dans ce cas, Monsieur le commissaire enquêteur devra avoir recours à une prolongation d'enquête pour que le document supposé existant soit réellement mis à la disposition du public pendant 30 jours. »

- **Réponse MACS** : Il convient tout d'abord de rappeler que l'enquête publique a été organisée conformément aux dispositions réglementaires applicables en matière d'information du public. La procédure a notamment fait l'objet des publications requises dans la presse habilitée aux annonces légales dans les délais réglementaires précédant et suivant l'ouverture de l'enquête publique (J-15/J+8 de l'enquête publique). En complément, les avis d'enquête publique ont été affichés au siège de la Communauté de communes MACS, en mairie de Seignosse ainsi que sur les différents sites concernés par la procédure. Le dossier d'enquête publique était également accessible sous format numérique sur le site internet de la collectivité. Dès lors, il ne peut être considéré que l'enquête publique aurait présenté un caractère confidentiel. Preuve en est le nombre de visiteurs du registre dématérialisé ; 3836 visiteurs uniques et 2652 ayant téléchargé un document.
  La contribution relève ensuite la structuration du dossier administratif et la présence de nombreuses pages de garde et sous-dossiers. Cette organisation procède d'une volonté d'exhaustivité et d'harmonisation entre les formats papier et numérique du dossier d'enquête publique afin de garantir une présentation complète des différentes pièces administratives et techniques composant la procédure.
  Concernant l'absence supposée de pièces, à savoir celle de la décision initiale de désignation du commissaire enquêteur, le dossier comporte effectivement la décision de remplacement intervenue avant l'ouverture de l'enquête publique. Cette décision s'est substituée à la précédente sans incidence sur le déroulement de la procédure, son contenu ou l'information du public. Il est préférable de ne conserver que cette désignation, la précédente n'apportant aucun contenu complémentaire et aurait pu entraîner des confusions quant à l'identification du commissaire enquêteur.
  La contribution estime également que le rapport de présentation serait incomplet ou « tronqué ». Toutefois, le dossier soumis à enquête comprend l'ensemble des éléments permettant de comprendre le contexte de la procédure, les objectifs poursuivis, les évolutions envisagées ainsi que les justifications apportées par la collectivité au regard

des adaptations proposées au sein de la notice explicative. Le contenu du dossier répond ainsi aux exigences applicables à une procédure de modification du PLUi.
Enfin s'agissant de l'avis de la commune, celui-ci a été transmis en cours d'enquête publique le 13 mai 2026 et son contenu (en particulier, la fiche patrimoine amendée) fera l'objet d'une intégration au dossier d'approbation. Le conseil municipal de la commune s'est également exprimé sur cette procédure.
Cette circonstance ne constitue nullement un défaut d'information du public et répond notamment aux exigences de l'article L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales prévoyant la sollicitation de la commune concernée par des décisions intercommunales.

N°2 – 12 avril 2026 | M. DECOURBE Daniel

Observation : « Le dossier d'enquête ne comporte pas l'arrêt de la Cour administrative d'appel de BORDEAUX 23BX02348 du 14 mai 2025 et n'indique pas à quelle date, cette décision de justice a été notifiée à MACS. Le délai de 8 mois pour régulariser comptant à partir de cette date de notification. »

- **Réponse MACS** : La notice explicative de la modification n°5 cite textuellement les conclusions de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux. Le document en question a tout de même été versé aux différents registres de l'enquête publique, tant physiques que numérique, afin de parfaire la compréhension du dossier par le public. À titre de précision, cet arrêt est également consultable sur le site Légifrance : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051603115

N°3 – 15 avril 2026 | Anonyme

Observation : « Si les gens viennent habiter a Seignosse et s'ils viennent en vacances c'est pour profiter de sa nature, ses forets, ses plages. En betonnant comme vous souhaitez le faire pour finir par ressembler à des communes comme labenne ou capbreton cela defigurera definitivement la beauté de notre commune. Et pour les logements, 1er arrivé 1er servi.. il y a plein de constructions à Tyrosse qui poussent comme des champignons et ce n'est quà 15 minutes. Arreter de vouloir accueillir la terre entiere à Seignosse. Habitants de Seignosse nous voulons la proteger et la sauvegarder. Que Seignosse reste une commune belle, sauvage, naturelle avec sa biodiversité son charme et son calme. STOP AUX CONSTUCTIONS que ce soit au bourg ou sur le long du littoral. »

- **Réponse MACS** : La contribution exprime plusieurs préoccupations relatives à l'évolution du territoire, notamment en matière d'artificialisation des sols, de pression foncière et de l'offre de logements. Elle traduit également une volonté de protection du cadre de vie de la commune de Seignosse, perçu comme un espace naturel, paysager et préservé face aux dynamiques d'accueil de nouvelles populations. Ces inquiétudes, qui s'inscrivent dans un débat plus large sur l'évolution du territoire, peuvent être entendues, mais elles ne relèvent pas directement du champ de la présente procédure de modification du PLUi, laquelle porte sur des ajustements ciblés et précisément définis du document d'urbanisme, correspondant aux attentes de la Cour Administrative d'Appel. Ces dernières visent justement à renforcer les règles d'urbanisme sur ce site pour garantir son urbanisation limitée en tant qu'Espace proche du Rivage.
  Pour autant, il convient de rappeler que les enjeux de limitation de la consommation foncière, de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que de réponse aux besoins en logement constituent des axes structurants de la politique d'aménagement de MACS. Ces objectifs sont déclinés à différentes échelles de planification et au travers des documents d'urbanisme en vigueur, dont le PLUi. La remarque, bien que n'appelant pas de réponse directe au regard de l'objet de l'enquête publique, s'inscrit

dans des thématiques effectivement prises en compte de manière globale et continue dans la stratégie intercommunale d'aménagement du territoire.

N°4 – 13 mai 2026 | Commune de Seignosse

Observation : « En concertation avec l'Architecte Conseil de la Ville, la mairie de Seignosse propose toutefois de compléter la Fiche Patrimoine proposée dans le projet de modification sus visé par l' « ANNEXE Commune de SEIGNOSSE - éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme - Fiches patrimoines et photographique » jointe aux présentes. »

- **Réponse MACS** : La fiche patrimoine présentée reprend dans ses grands principes un nombre important d'éléments et de dénominateurs communs avec la fiche initialement proposée en s'inscrivant dans la continuité du travail déjà engagé et des objectifs de préservation précédemment définis. Elle bénéficie de l'apport et de l'expertise de l'architecte-conseil de la commune, et de ses échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela contribue à renforcer le caractère opérationnel du document et sa traduction concrète dans l'accompagnement des projets tout en améliorant les capacités de suivi, d'analyse et de contrôle architectural.
  Cette contribution apporte également des garanties supplémentaires quant au respect et à la préservation des enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers identifiés à travers cette fiche.
  La proposition formulée vient ainsi compléter, préciser et consolider les éléments déjà repérés jusque-là mais dont la formalisation et le niveau de détail apportés par l'analyse architecturale permettent désormais d'affirmer plus clairement les orientations recherchées.
  Au regard de ces éléments, cette nouvelle proposition apparaît plus aboutie et mieux adaptée aux objectifs poursuivis dans le cadre de cette Modification. Elle sera par conséquent intégrée au dossier en remplacement de la fiche initialement proposée.

N°5 – 14 mai 2026 | Anonyme

Observation : « L'avis de la commune de Seignosse ne doit pas être de son maire , mais de son Conseil Municipal. On s'attendait à une délibération de ce même conseil municipal. »

- **Réponse MACS** : En complément de la contribution mentionnée, le conseil municipal de la commune a délibéré sur la base des éléments transmis et des observations formulées afin de confirmer et valider cette position. Cette délibération permet ainsi de sécuriser juridiquement la contribution apportée à l'enquête publique et d'attester que la démarche engagée relève bien d'une position portée par la collectivité.

N°6 – 15 mai 2026 | Anonyme

Observation : « Je souhaite apporter un avis favorable aux orientations de la modification n°5 concernant la fiche patrimoine du Nouvel Airial (Seignosse), pour les raisons suivantes :
1. Une réponse pragmatique à l'urgence sanitaire du bâti
Le diagnostic révèle un état de dégradation « inquiétant » (ailes partiellement effondrées, planchers dangereux). Face à ce constat, le statu quo n'est plus une option. Je soutiens la stratégie du PLUi qui permet un changement d'usage. C'est la seule solution réaliste pour attirer les investissements nécessaires à une restauration lourde et éviter une démolition pure et simple pour motif de péril.
2. Une souplesse technique indispensable (Ailes Est et Ouest)
La prescription autorisant la démolition-reconstruction à l'identique des parties trop sinistrées (notamment l'aile Est) est une mesure de bon sens. Elle permet de concilier la sauvegarde de la silhouette historique de 1939 avec les contraintes structurelles, thermiques et d'accessibilité (PMR) actuelles, impossibles à satisfaire sur un bâti en ruine.
3. La pertinence du dialogue architectural

L'ouverture vers une écriture architecturale contemporaine pour les extensions est cohérente. Elle permet de valoriser le corps de bâtiment principal par contraste, sans tomber dans le pastiche. Le respect des gabarits et l'interdiction de masquer la façade Sud garantissent la lecture du patrimoine sans figer le site dans le passé.
4. Sanctuarisation du cadre paysager forestier
Je souscris pleinement aux exigences de perméabilité des sols et de conservation du couvert boisé. L'obligation d'utiliser des matériaux réversibles (bois, métal non peint) pour les aménagements extérieurs est essentielle pour préserver l'identité de Seignosse et assurer une transition douce entre le bâti et la forêt environnante.
Conclusion :
Cette modification propose un cadre réglementaire équilibré : elle protège l'essentiel (la loggia Sud, les pans de bois, l'esprit de l'airial) tout en offrant la flexibilité nécessaire à une renaissance durable du site et la préservation de son histoire. »

- **Réponse MACS** : La démarche s'inscrit effectivement dans ces grands principes énumérés et la conclusion résume bien l'approche portée : une protection de ce qui fait l'essence de ce site et sa valeur architecturale, patrimoniale et mémorielle auquel se superpose des possibilités permettant le réaménagement du site.

N°7 – 15 mai 2026 | **Anonyme**

Observation : « Je tiens à exprimer un avis favorable à la Modification n°5 du PLUi (Secteur Nouvel Airial).
L'état de délabrement actuel du bâti principal (1939) impose une intervention rapide pour permettre de sauver les éléments architecturaux majeurs (notamment la façade Sud et sa loggia) tout en offrant la souplesse nécessaire à une réhabilitation moderne.
Je soutiens particulièrement :
• La possibilité de reconstructions à l'identique pour les parties trop dégradées, garantissant la sécurité du site.
• L'exigence forte sur la perméabilité des sols et le maintien du caractère forestier, essentiels à l'identité de Seignosse.
• L'intégration d'une architecture contemporaine maîtrisée qui permettra de redynamiser ce site historique sans le dénaturer.
C'est une modification équilibrée qui assure la transition du Nouvel Airial vers un avenir durable. »

- **Réponse MACS** : Similairement à l'observation n°6, la recherche d'équilibre entre la préservation de l'essence du site et les possibilités encadrant sa réhabilitation est un point majeur de cette modification.

N°8 – 19 mai 2025 | **Association Seignosse Océan**

Observation : « L'association Seignosse Océan a participé à toutes les réunions (dédiées au public et aux associations) concernant le site de l'Airial et son devenir, considérant que ce site est remarquable à plus d'un titre et qu'il mérite une grande attention.

Nous relevons dans ce projet de modification plusieurs aspects positifs et qui répondent aux souhaits exprimés par nos adhérents à savoir :

L'intégration du site dans l'EPR (Espace Proche du Rivage) ce qui renforce l'enjeu de protection,
L'interface du site avec le Lac : c'est un point peu développé par les équipes ayant participé à la concertation et peu par la MACS au lancement de la concertation, pour autant c'est un point essentiel de vigilance comme celui de l'interface avec la forêt,
La protection des arbres et de l'ensemble boisé naturel (via l'inscription d'un couvert boisé à conserver) ; mais l'arboretum est-il compris ? précisé et périmétré ?
La limitation de l'emprise au sol des constructions à 10 % maximum (au lieu des 30 actuels) de la superficie du tènement foncier. Dans la suite logique de ces 2 derniers points il faudra veiller à la cohérence avec le coefficient de pleine terre qui apparait toujours aujourd'hui à 70 % de la superficie du foncier,
La protection de la maison landaise en tant que bâti remarquable et vernaculaire,
La possibilité d'intervenir sur le bâti pour le faire évoluer. En effet protection ne doit pas vouloir dire « mise sous cloche », surtout si on veut accueillir un nouveau projet,
La préservation de l'identité architecturale de l'ensemble des bâtiments. Dans ce projet de modification n°5, il est toujours marqué la possibilité d'avoir recours à une architecture contemporaine, ce qui ne nous semble pas

cohérent avec la nature du site et son enjeu de préservation ; ne pourrait-on pas la limiter à une architecture landaise ou basco-landaise ou inspiration.

Un premier point à conforter : celui de la gestion du risque incendie forêt. Au-delà de la mise à distance de 12 m (des constructions par rapport à la lisière forestière), n'y aurait-il pas intérêt à matérialiser sur le document graphique une bande 50 m au-delà de la limite foncière du site au titre des OLD (Obligations Légales de Débroussaillement) ?

Un second point à conforter : la protection des habitations privées riveraines. Le projet de modification prévoit une prise en compte des co-visibilités et mises à distance par rapport au plan d'eau mais il conviendrait de prévoir la même protection et attention vis-à-vis des habitations riveraines pour minimiser l'impact sonore et les vues sur les habitations privées. Pourquoi pas 20 m ? »

- **Réponse MACS** : MACS prend bonne note des aspects positifs soulignés par l'association Seignosse Océan dans le cadre de cette observation relative au projet de modification n°5 du PLUi. Concernant les points d'interrogation exprimés :
    - S'agissant de la protection des arbres et de l'ensemble boisé naturel, l'arboretum se situe hors du périmètre du site de l'airial et du projet de modification. Sur site, la volonté générale portée demeure clairement orientée vers la protection du boisement existant, en tant que patrimoine naturel et paysager remarquable.
    - Concernant les éléments architecturaux et la possibilité de recourir à des expressions contemporaines, la fiche patrimoniale associée au site constitue précisément un cadre de référence et d'encadrement en la matière, en imposant « un dialogue cohérent avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes des bâtis conservés ou reconstruits à l'identique ». Cette fiche a été travaillée et complétée avec l'appui de l'architecte-conseil de la commune, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin de garantir la conservation des marqueurs architecturaux et paysagers locaux ainsi que l'identité du site. Il est également rappelé que tout projet éventuel sur ce secteur sera soumis à l'avis de l'ABF.
    - Concernant le risque de feu de forêt, cette question est pleinement identifiée comme un enjeu important. Le projet de modification se réfère aux dispositions relevant du cadre légal applicable en matière d'urbanisme. Les Obligations Légales de Débroussaillement relèvent en effet d'une réglementation spécifique distincte du code de l'urbanisme (code Forestier). Néanmoins, le règlement écrit du PLUi rappelle l'existence de ces obligations (cartes à l'appui annexées au PLUi) ainsi que la nécessité de prendre en compte le risque incendie.
    - Enfin, concernant la proposition d'instaurer un recul de 20 mètres vis-à-vis des habitations riveraines, les habitations les plus proches se situent au Sud de l'ancien musée forestier, à 37m et 67m de ce dernier. L'enjeu de covisibilité semble donc faible au regard de la configuration du site et de son écrin boisé. Cette situation est par ailleurs renforcée par les prescriptions de la fiche patrimoniale : « le caractère forestier du site doit être conservé par le maintien et le confortement du couvert boisé » et « aucune extension ou construction neuve qui aurait pour effet de masquer les façades nord et sud, ne sont envisageables ». Les dispositions réglementaires dans le cadre de cette modification n°5 semblent suffisantes afin de garantir cette protection.

N°9 – 25 mai 2026 | Fédération SEPANSO Landes
Observation : « Monsieur le Commissaire enquêteur,

Les modifications se succèdent, ce qui semble bien prouver a posteriori que les observations de la SEPANSO et autres étaient bien fondées. La SEPANSO apprécie quand un porteur de projet accepte de corriger des erreurs passées. L'accès au
dossier n'est pas facile pour les non-initiés. La première partie présente des pages de garde, ce qui est particulièrement frustrant lorsqu'on souhaite par exemple prendre connaissance de l'avis de la MRAE !

Nous avons naturellement regardé comment les élus de MACS avaient pris en compte
les nécessaires protection des zones humides. Ils ont utilisé l'inventaire réalisé dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. C'est une très bonne base de travail, mais il conviendra toutefois de vérifier que des secteurs n'ont pas été oubliés.

Nous sommes par ailleurs inquiets sur la capacité d'alimenter en eau potable toutes ces nouvelles constructions. La disponibilité de la ressource en eau n'est pas seulement évoquée par la SEPANSO, elle devrait faire l'objet d'une intégration dans la planification territoriale. Sauf erreur de ma part l'accueil de population, la construction de logements, l'arrivée d'activités (industrielles, économiques, agricoles...) devraient faire l'objet d'analyses débouchant sur des concertations ayant pour objet la définition de projets de développement territoriaux. La question de l'adéquation des projets territoriaux (PLUi dans le cas présent) avec la disponibilité des ressources locales parait indispensable à mettre en lumière. L'évolution de la population, la présence de populations estivales liée à l'activité touristique, le développement des territoires, d'activités et l'extension des zones bâties sont des éléments qui impliquent des prélèvements sur les ressources. Il convient de s'assurer que les besoins induits ne sollicitent pas à l'excès les ressources disponibles.

Même si les quantités disponibles sont suffisantes, il convient de garantir la qualité des masses d'eau. La SEPANSO rappelle que les zones de protection définies par arrêtés préfectoraux ne suffisent pas à assurer la protection des ressources dans lesquelles sont puisées les eaux brutes. Les préfets ont dû se rendre à l'évidence : des ressources ont été polluées par des produits phytosanitairesépandus sur des parcelles agricoles de l'aire d'approvisionnement des captages.

Il est donc indispensable d'identifier sérieusement les aires d'alimentation de captages et de proscrire les épandages d'engrais chimiques (susceptibles de contenir des taux excessifs de cadmium) et de produits chimiques sur toutes ces parcelles. L'axe 3 (page 14/526) n'est vraiment pas développé :
- Certains emplacements réservés ont été identifiés afin de s'assurer de la possibilité de réaliser certains ouvrages techniques d'intérêt général (ex: captage, forage, réserves d'eau, réseaux).
Page 204/526
- Les réseaux d'eau et la ressource sont en capacité suffisante, les réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent par contre, pour certains, une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents. Des programmes de travaux sont à l'étude, dans l'attente, les zones de développement envisagées ont été classées en zone A Urbaniser fermées. Page 356/526
- Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexé. En l'absence de DUPA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20) – Page 454/526
- De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages.
Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures. – Page 504/526
Malheureusement l'étude n'apporte aucune garantie sur la disponibilité des ressources en eau et aucune mesure pour garantir la protection de ces ressources. Les nouveaux habitants seront-ils contraints de contribuer financièrement à la mise en place et au fonctionnement des installations de dépollution ? Il convient que MACS informe locataires et propriétaires potentiels.

De la même manière, il semble indispensable d'informer les habitants sur les risques inhérents à l'évolution du trait de côte. Les projets à Capbreton semblent hasardeux...

La SEPANSO attire votre attention sur le suivi de l'arrêt du 14 mai 2025 concernant le fond du lac marin à Seignosse. Si l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 mai 2025 est certes un progrès en ce qu'il oblige la communauté à respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans un espace proche du rivage, il se situe bien en deçà des objectifs que la fédération

SEPANSO LANDES s'est fixée ici c'est-à-dire la préservation d'un site naturel et boisé d'une très grande qualité qui demeure le dernier témoin naturel et originel des abords du lac marin d'Hossegor à la préservation duquel un grand nombre d'habitants de Seignosse sont sensibles. Nos adhérents ne comprendront pas que SEPANSO Landes ait pu accepter une démarche destinée, directement ou
indirectement, à sécuriser des porteurs de projets immobiliers. L'appellation « Nouvel airial » représenterait une tromperie du public si le site est finalement destiné à accueillir des activités commerciales, ce qui irait à l'encontre de la Loi Littoral qui exclut l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, surtout lorsque celui-ci est soumis aux variations des niveaux d'eau.

L'arrêt du 14 mai 2025 aurait mérité d'être l'une des pièces jointes au dossier.
En ce qui concerne l'artificialisation, la SEPANSO tient à souligner que dans la plupart des cas, il n'est pas possible quel est le secteur de la commune qui est concernée.
1 – Tableau page 19 : Tosse : 220 (Golf ; équipements touristiques et résidentiels lies – dont villas du resort) – Sauf erreur de notre part, le Conseil départemental a renoncé à ce « projet d'échelle super-SCoT » en novembre 2023.
2 – Pour les OAP, la présentation pose problème dans la mesure où nous voyons que la mixité sociale ne concerne pas toutes les OAP.

Nous retrouvons des données la modification n° 4 (Capbreton – page 40/380) – Qu'est-ce qui est nouveau ?!?
Deux OAP à Josse – Besoins ?
Sept OAP à Labenne – Besoins ?
3 – Densification : nous attirons l'attention sur la présence de végétaux. Leur destruction induira nécessairement une moindre résilience aux changements climatiques.
4 – Urbanisation en extension des espaces bâtis à Magescq
Le cas de Magescq est connu. Comme précédemment, nous observons que l'OAP 1 fait référence à la modification n°4 (page 123/380) - Qu'est-ce qui est nouveau ?!?
Compte tenu de l'importance de l'OAP 1 comment est justifiée l'OAP 2 ?
Aucun commentaire sur les OAP 3 et 4
OAP 5 : les espaces verts doivent être impérativement préservés
OAP 6, OAP 7, OAP 8 et OAP 9 : manque de données, à reporter !
5 – Messanges (Modification n°4 de 2024)
La présentation de ces trois OAP n'est pas convaincante
6 – Densification à Messanges
OAP 7
OAP 1 et OAP2
OAP 2, OAP 3, OAP 4, OAP 5 ; OAP 6 : données insuffisantes
7 – Orx
OAP 1, OAP 2 : situation par rapport au bourg ?
8 – Sainte-Marie de Gosse
OAP 1 : La CDPENAF réunie le 7 avril 2026 a émis un avis défavorable à la majorité aux
Révisions allégées n°2 et n°5 du PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour
Côte-Sud
- les nouvelles zones 2AY envisagées engendrent le morcellement d'un ilot agricole homogène de plus de 8,39 ha
- le déplacement d'un secteur constructible proche du centre-bourg vers des espaces en extension de l'urbanisation est peu justifié dans le dossier
- La démarche impacte deux zones de protection de la biodiversité initialement inscrites au PLUi qui comprennent en partie diu massif forestier. En outre il faudrait que des études garantissent l'absence de zones humides dans les zones 2AU envisagés
- L' urgence ne justifie pas cette révision qui pourrait attendre rétablissement d'une vision plus globale, par exemple lors de la révision du PLUi prévue pour 2028

9 – Saint-Geours de Maremne : là on a un plan qui permet de comprendre les demandes.
10 – Saint-Jean de Marsacq : aucune indication sur la mixité sociale
11 – Saint-Martin de Hinx (modification n° 4 – 24/06/2025)
La commune voulait regrouper les habitations ... OAP 4 ?
12 – Saint-Vincent de Tyrosse
Un plan aurait été apprécié, surtout que la circulation et le stationnement dans cette commune sont parfois compliqués

13 – Saubion (modification n°1 – 24/03/2022)
Mixité sociale ? 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface deplancher. On peut se demander si le saucissonnage ne permettra pas de contourner l'obligation.
14 – Saubrigues (modification n° 4 – 24/06/2025)
OAP n° 2 : n'est pas en continuité, devrait être refusée. Pourtant c'est celle qui permettrait une mixité sociale.
15 – Saubusse –
16 – Seignosse – voir ce qui a été écrit ci-dessus.
Un plan d'ensemble est nécessaire : nous ne réussissons pas à localiser les OAP (n° 4 au Penon ?)
17 – Soustons (modification n° 4 – 24/06/2025)
Mixité sociale ?
OAP 4 : localisation ?
18 – Tosse :
On est impressionné par le nombre d'OAP !
- Vieux-Boucau :
+ Volonté de laisser des espaces verts ou boisés
- Mixité sociale ?
Nous avons été étonnés de ne rien trouver dans le dossier à propos de la parcelle AV 314 sur la commune de Soorts-Hossegor. Pourtant le Conseil communautaire de MACS, réuni le 25 septembre 2025 indiquait bien au compte rendu Urbanisme – Point 16 : « Plan local d'urbanisme intercommunal de MACS – Annulation partielle du PLUi concernant un emplacement réservé à Soorts-Hosseogr – à l'unanimité ». La SEPANSO espère que cette erreur matérielle sera corrigée immédiatement.

Nous constatons que fort peu de personnes se sont intéressées à ce dossier.
L'architecture même du dossier et la présentation des documents en sont certainement la cause. Pour la plupart le dossier est réduit au « Nouvel Airial ». Si ce dossier intéressant a fait l'objet de réunions de concertation, la présentation dans le cadre de l'enquête publique n'est pas satisfaisante ; MACS s'expose une nouvelle fois à un risque de contentieux juridique.

Globalement la SEPANSO émet un avis défavorable à la procédure de modification n°5 du PLUi de la C.C. de MACS puisque les questions relatives aux masses d'eau, condition sine quanon, ne sont pas cernées correctement.
Sentiments distingués »

- **Réponse MACS** : L'observation formulée comporte de nombreux développements sans lien direct avec les objets de la modification n°5 du PLUi. Pour rappel, la présente procédure porte exclusivement :
    - Sur l'adaptation du PLUi à Seignosse à la suite de la décision de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 14 mai 2025 relative au secteur du « Nouvel Airial » afin de prendre en compte les exigences relatives à l'extension limitée de l'urbanisation dans un espace proche du rivage
    - Sur la création d'une fiche patrimoine
    - Sur l'adaptation ciblée de règles applicables au site concerné
    - Ainsi que sur la correction d'une erreur matérielle

  La majorité des remarques formulées concernent des considérations générales relatives à la ressource en eau, aux zones humides, à l'artificialisation, à la mixité sociale, des interrogations portant sur d'autres procédures d'évolution du PLUi ainsi que des observations relatives à des OAP ou à des communes non concernées par la présente modification. Ces éléments excèdent donc le champ de la présente enquête publique et ne relèvent pas des objets de la modification n°5.
  Il est toutefois rappelé que plusieurs des thématiques évoquées constituent des enjeux identifiés et déjà pris en compte par MACS dans le cadre du PLUi et des politiques conduites sur le territoire, notamment en matière de gestion de la ressource en eau, de protection des zones humides, de limitation de l'artificialisation des sols, de préservation des espaces naturels ou encore de mixité sociale.

S’agissant plus particulièrement du secteur du « Nouvel Airial » à Seignosse, la procédure vise précisément à tirer les conséquences de la décision juridictionnelle précitée en encadrant les possibilités d’évolution du site conformément aux exigences de la loi Littoral et aux attendus de la Cour.
Par ailleurs, les enjeux relatifs à la gestion de l’eau potable, à l’assainissement, à la protection des milieux naturels et à la prévention des risques ont été examinés dans le cadre des pièces du dossier, ainsi que dans les avis des personnes publiques associées et de l’autorité environnementale. Comme rappelé dans le cadre du dossier soumis à l’autorité environnementale, la modification n°5 n’est pas de nature, au regard de son objet limité, à générer d’incidence significative supplémentaire sur les besoins en alimentation en eau potable.
Pour précision, la décision de la CAA de Bordeaux a bien été ajoutée dans les dossiers d’enquête publique. Enfin, la remarque relative à la lisibilité générale du dossier est prise en considération.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Legifrance.gouv.fr
Le service public de la diffusion du droit

Publié en ligne le 30/06/2026

CAA de BORDEAUX, 3ème chambre, 14/05/2025, 23BX02348, Inédit au recueil Lebon

TEXTE INTÉGRAL

CAA de BORDEAUX - 3ème chambre

N° 23BX02348

Inédit au recueil Lebon

Lecture du mercredi 14 mai 2025

Président

M. POUGET

Rapporteur

Mme Valérie RÉAUT

Rapporteur public

M. DUFOUR

Avocat(s)

WATTINE

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

L'association Fédération Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le Sud-Ouest (Sepanso) Landes a demandé au tribunal administratif de Pau d'annuler la délibération du 27 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal applicable dans le territoire de la communauté de communes.

Par un jugement n° 2000977 du 27 juin 2023, le tribunal administratif de Pau a annulé cette

Publié en ligne le 30/06/2026

délibération du 27 février 2020 en tant que le document d'urbanisme ouvre à l'urbanisation le secteur du Rey situé à Soorts-Hossegor, qu'il classe en zone 2AU une partie du secteur d'Angou à Capbreton et en tant que deux secteurs du territoire de la commune de Soustons n'ont pas été classés en espaces remarquables.

Procédure devant la cour :

Par une requête enregistrée le 31 août 2023, l'association Sepanso Landes, représentée par Me Wattine, demande à la cour :

1°) d'annuler l'article 4 de ce jugement du 27 juin 2023 en tant qu'il a rejeté le surplus de ses conclusions dirigées contre la délibération du 27 février 2020 approuvant le plan d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) et, par voie de conséquence, d'annuler cette délibération en tant que, à Soorts-Hossegor, la parcelle cadastrée section AB n° 3 de cette commune n'est pas classée en zone N et les espaces forestiers situés à l'est de la coupure d'urbanisation du Rey sont classés en zone Ns destinée aux activités de tourisme et de loisirs, et en tant que, à Seignosse, l'unité foncière située au lieudit Maison forestière constituée des parcelles cadastrées section OF n°s 322, 534, 535 et n° 538 sont classées en zone U ;

2°) d'annuler ce jugement en tant qu'il a omis de statuer sur les conclusions tendant à l'annulation de la délibération du 27 février 2020 approuvant le plan d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes MACS en ce qu'il classe en zone 1 AU la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor et, par voie de conséquence, d'annuler cette délibération dans cette mesure ;

3°) d'enjoindre à la communauté de communes MACS, sur le fondement de l'article L. 911-1 du code de justice administrative, d'engager une procédure de modification de son document d'urbanisme afin de classer en zone N les trois secteurs précités, dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêt à intervenir ;

4°) de mettre à la charge de la communauté de communes MACS une somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

S'agissant de la régularité du jugement :
- le tribunal a omis de statuer sur le moyen présenté dans un mémoire complémentaire enregistré le 6 juin 2020, tiré de l'erreur manifeste d'appréciation dont est entaché le classement en zone 1 AU de la parcelle du territoire de la commune de Soorts-Hossegor, cadastrée section AV n° 314 ;
S'agissant du bien-fondé du jugement :
- la délibération en litige méconnait l'objectif de valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la règle de droit ; d'une part, les documents graphiques définissant les droits pour chaque commune sont trop nombreux et comportent une légende déclinée par couleurs difficilement lisible tandis que le règlement écrit comporte pas moins de 130 pages et 472 pages d'annexes ; les références cadastrales des parcelles n'apparaissent pas sur les documents graphiques ; les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les secteurs

Publié en ligne le 30/06/2026

de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) ne sont pas nommés et ne précisent pas les parcelles cadastrales qu'ils recouvrent ; les légendes portées sur les documents graphiques consultables sur le site internet de la communauté de communes ne sont pas lisibles, déficience que ne pallie pas la carte interactive du site internet ; ainsi, par exemple, plusieurs parcelles du secteur du Rey à Soorts-Hossegor sont classées en zone U par le document graphique tandis qu'elles sont identifiées par la carte interactive comme étant des espaces remarquables du littoral ;
En ce qui concerne la commune de Soorts-Hossegor :
- le classement en zone Ns " réservée aux activités sportives et de loisirs " de l'espace forestier situé à l'est du lac marin et de la coupure d'urbanisation du Rey est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme ; il méconnait les dispositions des articles L. 121-23 et L. 121-27 du même code ;
- le maintien du classement en zone U de la parcelle cadastrée section AB n° 3, située dans la limite de la bande des cent mètres du rivage méconnait les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme ainsi que l'autorité de chose jugée par une décision du tribunal administratif de Pau du 10 mai 2016, n°1401026 ; il est également entaché d'un détournement de pouvoir ;
- le classement en zone 1 AU de la vaste parcelle cadastrée section AV n° 314, située au sein des barthes de Soorts-Hossegor est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; cette parcelle fait partie d'un secteur qui était classé en zone AU 2 dans le précédent document d'urbanisme, devenu un vaste espace naturel caractérisé comme un réservoir de biodiversité dans le PLUI en raison de la présence de zones humides naturelles ; ce classement est également entaché d'un détournement de pouvoir dans la mesure où il est difficile de croire que l'étude environnementale relative à ce secteur ait considéré que les zones humides qui caractérisent les lieux n'existent plus précisément à la limite de la parcelle qui, en outre, appartient à un colistier du maire sortant aux élections municipales du printemps 2020 ;
En ce qui concerne la commune de Seignosse :
- l'unité foncière, composée des parcelles cadastrées section F n°s 322, 534, 535 et 538, située au lieudit Maison forestière, appartenant à la communauté de communes MACS depuis 2012, d'une contenance de 3,6 hectares, est placée dans les espaces proches du rivage du lac marin et ne pouvait être classée en zone U ;
- il s'agit d'un terrain boisé formant une coupure d'urbanisation au sens de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, reliant le fond du lac à la forêt communale située à l'est ;
- cette unité foncière constitue un espace remarquable en application des articles L. 121 23 et R. 121-4 7° du code de l'urbanisme dès lors que l'ensemble du territoire communal fait partie du périmètre du site inscrit des Étangs landais sud ; elle ne pouvait être classée qu'en zone Ner ou Ncu ;
- le schéma de cohérence territorial MACS approuvé le 4 mars 2014 est illégal par voie d'exception, faute d'avoir identifié cette unité foncière comme une coupure d'urbanisation, un espace remarquable et faute de l'avoir intégrée dans les espaces proches du rivage.

Par un mémoire en défense enregistré le 29 mai 2024, la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS), représentée par la selarl HMS Atlantique Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 500 euros soit mise à la charge de l'association requérante sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que, à supposer que le tribunal ait omis de statuer sur le moyen tiré de l'illégalité du classement en zone 1 AU de la parcelle du territoire de la commune de Soorts-Hossegor,

cadastrée section AV n° 314, le tribunal, statuant par évocation, ne pourra que constater que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Publié en ligne le 30/06/2026

Par une ordonnance du 30 mai 2024, la clôture d'instruction a été fixée en dernier lieu au 24 juin 2024 à 12h 00.

Par un courrier du 9 avril 2025, les parties ont été informée que la cour était susceptible de faire application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme afin de permettre à la communauté de communes MACS de régulariser, en lui accordant un délai de six mois, le vice entachant le document graphique du territoire de la commune de Seignosse en tant qu'il fixe la limite des espaces proches du rivage.

La Sepanso Landes a produit des observations, enregistrées le 13 avril 2025.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Valérie Réaut,
- les conclusions de M. Julien Dufour, rapporteur public,
- les observations de Me Wattine, représentant la fédération Sepanso Landes,
- et les observations de Me Cazcarra, représentant la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 27 février 2020, le conseil communautaire de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) applicable dans son territoire. Saisi par l'association Fédération Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (Sepanso) Landes, aux termes d'un jugement du 27 juin 2023, le tribunal administratif de Pau a annulé partiellement cette délibération en tant que le document d'urbanisme avait ouvert à l'urbanisation le secteur du Rey situé à Soorts-Hossegor, avait classé en zone 2AU une partie du secteur d'Angou à Capbreton et en tant que ce même document n'avait pas qualifié d'espaces remarquables deux secteurs du territoire de la commune de Soustons. L'association Sepanso Landes relève appel de ce jugement en tant qu'il a rejeté le surplus de sa demande.

Sur la régularité du jugement attaqué :

2. Il ressort des pièces du dossier de première instance que, dans son mémoire enregistré le 6 juin 2020 et communiqué à la communauté de communes MACS, la société Sepanso Landes a

Publié en ligne le 30/06/2026

soulevé un moyen, qui n'est pas inopérant, tiré de ce que le classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Or, le tribunal a omis d'examiner ce moyen. Dès lors que, sur cette question, le jugement est divisible, l'irrégularité partielle dont il est atteint implique d'en prononcer l'annulation en tant que la régularité de ce zonage n'a pas été examinée.

3. Il y a lieu d'évoquer et de statuer sur la demande de première instance de la Sepanso Landes en tant qu'elle soutient que le classement de la parcelle cadastrée section AV n° 314 serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation et d'examiner le surplus de la requête par l'effet dévolutif de l'appel.

Sur la légalité de la délibération du 27 février 2020 :

En ce qui concerne la procédure :

4. En premier lieu, à la date de la délibération du 17 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire de la MACS a prescrit l'élaboration du document d'urbanisme, les dispositions alors en vigueur de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, aujourd'hui reprises à l'article L. 153-8 de ce code, prévoyaient que l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore le document d'urbanisme en collaboration avec les communes membres et que l'organe délibérant arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes membres.

5. Il ressort des pièces du dossier que la conférence intercommunale relative aux modalités de la collaboration entre la communauté de communes MACS et les communes membres pour l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal a eu lieu le 9 décembre 2015. A l'issue de cette séance à laquelle tous les maires ont été convoqués, une " charte de gouvernance " a été adoptée à l'unanimité des vingt-et-un maires présents et représentés, dont le contenu a été repris dans la délibération du 15 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du document d'urbanisme. Il ressort également des pièces du dossier qu'une seconde conférence intercommunale eut lieu peu avant l'approbation du plan d'urbanisme intercommunal lors d'une séance du 12 février 2020 au cours de laquelle le bilan des consultations et de l'enquête publique a été présenté aux maires des communes, qui ont pu faire valoir leurs observations. Au vu de ces éléments, la procédure prévue à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme a été régulièrement menée.

6. En second lieu, il ressort des pièces du dossier que la communauté de communes MACS a adressé le projet du plan d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration par lettre recommandée au comité régional de conchyliculture " Arcachon Aquitaine " qui en a accusé réception, satisfaisant ainsi à la procédure consultative prévue à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme alors applicable aujourd'hui repris à l'article L. 132-7 de ce code.

En ce qui concerne le moyen tiré de la violation de l'objectif à valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité des normes :

7. Il est constant que la consultation du règlement du PLUI en litige, couvrant le périmètre des 23 communes membres de la communauté de communes MACS, soit un territoire de 600 km^2, conduit nécessairement à combiner les règles générales applicables à l'échelle de l'intercommunalité et les règles particulières à chaque territoire communal et traduit le volume

Publié en ligne le 30/06/2026

important des normes à concilier. Au cas particulier, les auteurs du document d'urbanisme ont décidé de définir un socle de règles communes à l'ensemble des zones U, A et N, complété par des règles propres à chaque territoire communal au moyen de documents graphiques thématiques dont chacun comporte une légende réglementaire adaptée. Ces documents graphiques, contrairement à ce qui est soutenu, répertorient les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) pour chaque commune ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). S'il est regrettable qu'ils ne comportent pas les références cadastrales des parcelles, ils sont, avec les légendes thématiques dont ils sont assortis, parfaitement lisibles. Ainsi, et quand bien même la communauté de communes MACS ne peut utilement se prévaloir de la possibilité de consulter sur le site internet de l'établissement public une carte géographique interactive, les dispositions réglementaires du PLUI de la communauté de communes MACS ne contreviennent pas au principe d'accessibilité et d'intelligibilité de la norme.

En ce qui concerne les parcelles du territoire de la commune de Soorts-Hossegor :

S'agissant du classement en zone Ns de l'unité foncière située à l'est du secteur du Rey :

8. En premier lieu, aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : " Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. / (...) ". L'article R. 121-4 de ce code précise que : " En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : (...) / 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; / (...) / 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ; (...) ".

9. La Sepanso Landes soutient que l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section AM n°s 17, 18, 32, 3 et n° 38, d'une superficie totale de plus de 14 ha, située à l'est du lac marin de Soorts-Hossegor, présente les caractéristiques d'un espace remarquable. Toutefois, outre le fait qu'aucun des espaces remarquables identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes MACS approuvé le 4 mars 2014 ne couvre cette unité foncière, la seule circonstance alléguée que celle-ci est comprise dans le périmètre du site inscrit des Étangs landais Sud ne suffit pas à démontrer qu'elle devrait être qualifiée d'espace remarquable au sens de la loi Littoral.
10. En deuxième lieu, la Sepanso n'apporte aucun élément permettant de considérer que l'unité foncière en litige constituerait un espace boisé faisant partie des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, ce qui ne ressort pas des pièces du dossier, notamment pas du document d'orientation et d'objectifs du SCoT de la communauté de communes MACS qui n'identifie pas dans ce secteur un espace boisé significatif. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme ne peut être qu'écarté.
11. En troisième lieu, aux termes l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme : " Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les

Publié en ligne le 30/06/2026

secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; (...) 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / (...) ". Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Ils peuvent être amenés, à cet effet, à classer en zone naturelle, pour les motifs ci-dessus énoncés, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation, au regard notamment des intérêts du site sur lequel il se situe. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif que si elle repose sur des faits matériellement inexacts, si elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'un détournement de pouvoir.

12. Le règlement du PLUI de la communauté de communes MACS, applicable en zone Ns, zone " naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs ", prévoit que sont autorisées, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : " Les constructions nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (...). / Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (...) dans la limite de 150 m2 de surface de plancher totale (...). / L'extension ou la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLUI. / Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage, que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière. / Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires). ".

13. La Sepanso Landes conteste le classement de l'unité foncière en zone naturelle indicée en ce que le règlement applicable à cette zone porterait atteinte au caractère naturel des lieux. Il ressort toutefois des pièces du dossier que l'espace majoritairement boisé qui constitue l'unité foncière en litige a été défini comme un secteur de taille et de capacité limitée destiné à l'aménagement d'un parcours dans les arbres. Dans la mesure où les constructions autorisées sont limitées à celles qui sont nécessaires aux installations destinées à l'accueil du public, sans dépasser 150 m^2 de surface de plancher totale, et que les aires de stationnement cimentées ou bitumées sont interdites, les dispositions réglementaires applicables à la zone Ns garantissent dans des conditions exemptes de toute erreur manifeste d'appréciation la vocation naturelle des lieux.

S'agissant du classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 :

14. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée section AV n° 314, d'une superficie de 10 110 m^2 est située au sud du secteur urbanisé étendu à l'est du territoire de la commune de Soorts-Hossegor. Elle est plus précisément placée dans le coude que forme l'avenue de la Bécasse et de la rue de Couillicq par rapport à l'avenue de la Bouchonnerie. Bordant cette voie, qui est en réalité un chemin, ce grand terrain, en état de prairie et partiellement boisé, est au vu du rapport de présentation du PLUI inclus dans un réservoir de biodiversité du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Aquitaine que le SCoT de la communauté de communes MACS répertorie comme l'un des réservoirs de biodiversité officiels du territoire de Soorts-Hossegor. Ce secteur est ainsi décrit comme faisant partie du réservoir de biodiversité ouvrant au sud sur la vaste zone humide des barthes de Monbardon. Au vu de ces éléments, l'ouverture

Publié en ligne le 30/06/2026

à l'urbanisation directe de la parcelle cadastrée AV n° 314, du fait de son classement en zone 1 AU et de son inclusion dans l'OAP n° 1 destinée à la réalisation d'un programme d'habitats, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant du classement en zone U de la parcelle cadastrée section AB n°3 :

15. En premier lieu, contrairement à ce que soutient la Sepanso Landes, le classement en zone U de la parcelle cadastrée section AB n° 3 ne méconnait pas l'autorité absolue de la chose jugée qui s'attache au jugement n°1401026 du 10 mai 2016, devenu définitif, par lequel le tribunal administratif de Pau a annulé un permis de construire pour édifier un local devant accueillir une association proposant une activité de surf, dès lors que cette annulation est fondée sur la méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme aujourd'hui reprises à l'article R. 111-27 de ce code, qui n'ont pas pour objet ni pour effet de rendre la parcelle en toutes circonstances inconstructible.
16. En deuxième lieu, aux termes du premier alinéa de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : " L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. / Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer (...) " L'article L. 121-16 du même code dispose que : " En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres ". Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de sa compatibilité avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Dans le cas où le territoire concerné est couvert par un SCoT, cette compatibilité s'apprécie en tenant compte des dispositions de ce document relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, sans pouvoir en exclure certaines au motif qu'elles seraient insuffisamment précises, sous la seule réserve de leur propre compatibilité avec ces dernières.
17. Il ressort des pièces du dossier, en particulier du document graphique 3.2.1 annexé au règlement du PLUI, que la parcelle cadastrée section AB n° 3, d'une superficie de 1 810 m², est située en front de mer, entre la " plage des Landais " et la voie publique. Selon les documents graphiques du PLUI en litige, son emprise est incluse pour moitié, à l'ouest, dans la bande littorale des cent mètres, et pour l'autre moitié, à l'est, dans les espaces proches du rivage. Si le SCoT de la communauté de communes MACS du 4 mars 2014 s'est borné à rappeler les critères jurisprudentiels d'identification des agglomérations et villages au sens de la loi Littoral et n'a pas défini les secteurs déjà urbanisés, il ressort des documents composant le PLUI que cette parcelle jouxte un ensemble de constructions regroupées d'une importance et d'une densité significatives caractérisant un espace urbanisé, d'ailleurs inclus dans un programme d'aménagement du secteur de la place des Landais. Il s'ensuit que son classement en zone U n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

18. En dernier lieu, la circonstance que la parcelle appartienne à la commune de Soorts-Hossegor ne suffit pas à elle-seule à caractériser le détournement de pouvoir invoqué, qui n'est donc pas établi.

En ce qui concerne l'unité foncière située au lieudit Maison forestière à Seignosse :

19. En premier lieu, la Sepanso soutient que l'unité foncière appartenant à la communauté de

Publié en ligne le 30/06/2026

communes MACS, constituées des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538, située au lieudit Maison forestière, devrait être qualifiée d'espace remarquable au sens des dispositions des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme énoncés au point 9 ou bien constituerait une coupure d'urbanisation au sens de l'article L. 121-22 du même code.

20. D'une part, le SCoT de la communauté de communes MACS du 4 mars 2014 ne classe pas ce site dans les espaces remarquables du territoire intercommunal ni ne considère que sa situation justifierait qu'il soit qualifié de coupure d'urbanisation. La Sepanso Landes soutient, par voie d'exception, que le SCoT serait irrégulier sur ces deux points. Toutefois, la seule circonstance dont l'appelante se prévaut, tirée de ce que l'unité foncière est boisée et comprise dans le périmètre du site inscrit des Étangs landais sud dont elle constituerait un espace naturel, ne permet pas, en elle-même, de qualifier ce secteur d'espace remarquable au sens de la loi Littoral. De même, en faisant seulement valoir que le site de la Maison forestière relie l'extrémité nord-est du lac de Soorts-Hossegor à la forêt communale située au sud-est du territoire communal, la requérante ne démontre pas qu'il aurait dû être qualifié de coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral. Il s'ensuit que l'illégalité du SCoT, soulevée par voie d'exception, ne peut être accueillie.

21. D'autre part, pour les mêmes raisons que celles qui viennent d'être évoquées au point précédent, les moyens tirés de la méconnaissance de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, et des articles L. 121-23 et R. 121-4 du même code, motif pris que le PLUI de la communauté de communes MACS n'a pas qualifié l'unité foncière située au lieudit Maison forestière d'espace remarquable ou de coupure d'urbanisation, ne peuvent être accueillis.

22. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : " L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. ". Aux termes de l'article L. 321-2 du code de l'environnement : " Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer : 1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ; (...). "

23. Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage au sens des dispositions précitées, trois critères doivent être pris en compte, à savoir la distance séparant cette zone du rivage, son caractère urbanisé ou non et la covisibilité entre cette zone et la mer ou le rivage d'un étang salé. L'objectif d'urbanisation limitée visé par ces dispositions exige que soit retenu comme espace proche du rivage un territoire dont le développement urbain forme un ensemble cohérent. Le critère de covisibilité n'implique pas que chaque parcelle située au sein de l'espace ainsi qualifié soit située en covisibilité de la mer, dès lors qu'une telle parcelle ne peut, en tout état de cause, être séparée de l'ensemble cohérent dont elle fait partie.

24. Il ressort des pièces du dossier que le SCoT de Maremne Adour Côte-Sud approuvé le 4 mars 2014, applicable à la date de la délibération en litige a, dans des documents graphiques se rapportant au territoire de chaque commune concernée, délimité les espaces proches du rivage de l'océan Atlantique mais, pour les communes de Seignosse et de Soorts-Hossegor, n'a pas fixé les limites des espaces proches du rivage du lac de Soorts-Hossegor, lequel constitue, comme l'a déjà jugé la cour, un lac salé en communication directe, naturelle et permanente avec l'océan

Publié en ligne le 30/06/2026

Atlantique, soumis à ce titre aux dispositions précitées. Le PLUI en litige n'a pas davantage délimité les espaces proches du rivage de ce lac par application des critères énoncés au point précédent. Toutefois, la partie sud de l'unité foncière en litige est distante d'une trentaine de mètres des plus hautes eaux du lac marin, dont elle n'est séparée que par une route et une construction de faible volume. Ce ténement est en outre essentiellement couvert de pins maritimes et ne supporte que quelques constructions qui ne peuvent être regardées comme constitutives d'un espace déjà urbanisé. Eu égard à cette configuration, et quand bien même les pièces du dossier n'établissent pas avec certitude l'existence d'une covisibilité entre le rivage du lac et le fonds en litige, il y a lieu de considérer qu'une partie au moins de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538 est située dans les espaces proches du rivage. En tant qu'il classe la partie de cette unité foncière située dans ces espaces proches du rivage en zone U sans limiter l'extension de l'urbanisation par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, le règlement du PLUI compromet l'application des dispositions de la loi Littoral et n'est pas compatible, dans cette mesure, avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

25. En dernier lieu, à supposer soulevé le moyen tiré du détournement de pouvoir, celui-ci n'est pas établi.

26. Il résulte de tout ce qui précède que la Sepanso Landes est seulement fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Pau ne s'est pas prononcé sur le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor, et n'a pas fait droit au moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme s'agissant de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section F n°s 124, 322, 534, 535 et n° 538. Elle est également fondée à demander l'annulation de la délibération du 27 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes MACS a approuvé son PLUI en tant que la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor est classée en zone 1 AU.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

27. Aux termes de l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme : " En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation (...) ". Si l'annulation partielle prononcée par le présent arrêt devrait conduire à prescrire à la communauté de communes MACS d'élaborer sans délai de nouvelles dispositions applicables à la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor, il résulte de l'instruction que l'établissement public a modifié le classement de cette parcelle par une délibération approuvant la modification n° 3 du document d'urbanisme en date du 27 juin 2023 et opposable depuis le 17 juillet 2023. Il s'ensuit que les conclusions à fin d'injonction ne peuvent donc qu'être rejetées.

Sur l'application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme :

28. Aux termes de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme : " Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre (...) un plan local d'urbanisme (...), estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes : / 1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, pour (...) les plans locaux d'urbanisme, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être

Publié en ligne le 30/06/2026

régularisée par une procédure de modification prévue à la section 6 du chapitre III du titre IV du livre Ier et à la section 6 du chapitre III du titre V du livre Ier ; (...). "

29. L'illégalité relevée au point 24 du présent arrêt n'est pas un vice de forme ou de procédure et elle est susceptible d'être régularisée par une modification du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal. En conséquence, il y a lieu pour la cour de faire application des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso pendant un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt afin de permettre à la communauté de communes MACS de procéder à la régularisation de cette illégalité entachant le document d'urbanisme intercommunal.

DECIDE :

Article 1er : Le jugement n° 2000977 du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023 est annulé en tant qu'il n'a pas examiné la légalité du classement en zone 1 AU de la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor.

Article 2 : La délibération du 27 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté de communes MACS a approuvé son PLUI est annulée en tant que la parcelle cadastrée section AV n° 314 du territoire de la commune de Soorts-Hossegor est classée en zone 1 AU.

Article 3 : Il est sursis à statuer sur le surplus des conclusions de la requête de la Sepanso Landes jusqu'à l'expiration d'un délai de huit mois à compter de la notification du présent arrêt imparti à la communauté de communes MACS pour notifier à la cour la régularisation de sa délibération du 27 février 2020 qu'implique le point 24 de l'arrêt.

Article 4 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent arrêt sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à l'association Fédération Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le Sud-Ouest (Sepanso) Landes et à la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Délibéré après l'audience du 15 avril 2025 à laquelle siégeaient :

M. Laurent Pouget, président,

M. Vincent Bureau, premier conseiller,

Mme Valérie Réaut, première conseillère,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 14 mai 2025.

La rapporteure,

Valérie RéautLe président,

Laurent Pouget

Le greffier,

Christophe Pelletier

La République mande et ordonne au préfet des Landes en ce qui le concerne, et à tous commissaires de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

2

N° 23BX02348

Publié en ligne le 30/06/2026

Envoyé en préfecture le 27/05/2026
Reçu en préfecture le 27/05/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE

SEIGNOSSE

COMMUNE DE SEIGNOSSE
DELIBERATION 05 – CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MAI 2026

DEPARTEMENT
Des Landes

Commune
De SEIGNOSSE

Nombre de Conseillers
En exercice : 27
Présents : 24
Absents : 0
Procurations : 3
Votants : 27

Date d'affichage :
19 mai 2026

L'An Deux Mille Vingt-Six, le 26 du mois de mai, à 19 heures, la séance du Conseil Municipal, dûment convoqué le 19 mai 2026, s'est réuni, à la salle de l'étage du Pôle Sportif et Culturel Maurice Ravailhe, sous la présidence de Monsieur Pierre PECASTAINGS.

Mesdames, Sophie BASTIÉ, Stéphanie CASTANDET, Caroline CAZAUX, Elise COUGOUREUX, Isabelle ETCHEVERRY, Joséphine GAND, Léa HERR, Ghislaine PEYON, Maud RIBERA, Sylvie CAILLAUX, Florence FROESCH, Amandine NONN, Stéphanie MURAZ

Messieurs, David BENHAMOU, Jérôme BIREPINTE, Frédéric DARRATS, Clément DUBARRY, Alain HONTEBEYRIE, Eric LECERF, Pierre VAN DEN BOOGAERDE, Frédéric LARRIEU, Mathieu HEMON, Léo MALET,

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Pouvoirs :
Monsieur Valérie CASTAING TONNEAU a donné procuration à Madame Léa HERR
Monsieur André de POUMAYRAC DE MASREDON a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS
Monsieur Arnaud DU BOIS DE MAQUILLÉ a donné procuration à Monsieur Frédéric LARRIEU,

Secrétaire de séance : Mathieu HEMON

Objet : Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) – Observation de la Commune dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°5

VU le code général des collectivités territoriales ;
VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;
VU le code de l'environnement, et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier, les articles L. 122-4 et suivants, L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R. 122-17 et suivants et R. 123-7 ;
VU l'arrêté n°20260327A18 du Président de la Communauté de Communes MACS, relative à l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique de la Modification n°5 du PLUi ;

CONSIDERANT que la modification n°5 du PLUi porte notamment sur les évolutions du PLUi suite au sursis à statuer prononcé par l'arrêt n° 23BX02348 de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 14 mai 2025, et impliquant l'intégration de l'unité foncière en litige (ancien musée forestier) dans les Espaces Proches du Rivage du lac marin d'Hossegor, en encadrant les droits à construire afin de limiter l'extension de l'urbanisation, tout en assurant la compatibilité avec le SCoT et le respect de la loi Littoral ;
CONSIDERANT qu'à l'occasion de cette modification n°5, il apparaissait nécessaire d'intégrer ce foncier dans l'inventaire patrimoniale de la Commune au PLUi, en raison de l'intérêt du bâti présent sur la parcelle ;
CONSIDERANT que la Commune souhaite produire, dans le cadre de l'enquête publique, ladite fiche patrimoniale ci-annexée ;

Envoyé en préfecture le 27/05/2026
Reçu en préfecture le 27/05/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE

SEIGNOSSE

COMMUNE DE SEIGNOSSE
DELIBERATION 05 – CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MAI 2026

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

DECIDE :

Article 1 : de porter en observation à l'enquête publique la fiche patrimoniale ci-annexée, relative au bâti de l'ancien musée forestier, cadastré section F n°354.

Article 2 : de confirmer auprès de la Communauté de communes l'avis favorable de la Commune de Seignosse sur la modification n°5 du PLUi, sous réserve de la prise en compte de cette fiche patrimoniale.

Article 3 : que Messieurs le Maire et Mme la Conseillère Déléguée à l'urbanisme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,
Et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire :

- **peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera publié sur le site internet de la collectivité,**
- **informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission par le représentant de l'Etat dans le département.**

Le/la secrétaire de séance

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Pierre PECASTAINGS

Envoyé en préfecture le 27/05/2026
Reçu en préfecture le 27/05/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE

ANNEXE

Commune de SEIGNOSSE

-

éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme.

Fiches patrimoines et photographique

Envoyé en préfecture le 27/05/2026
Reçu en préfecture le 27/05/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE

Sommaire

A _ Ensembles bâtis et bâtiments isolés

A1_Architecture dite « traditionnelle »

A2_ Architecture régionale

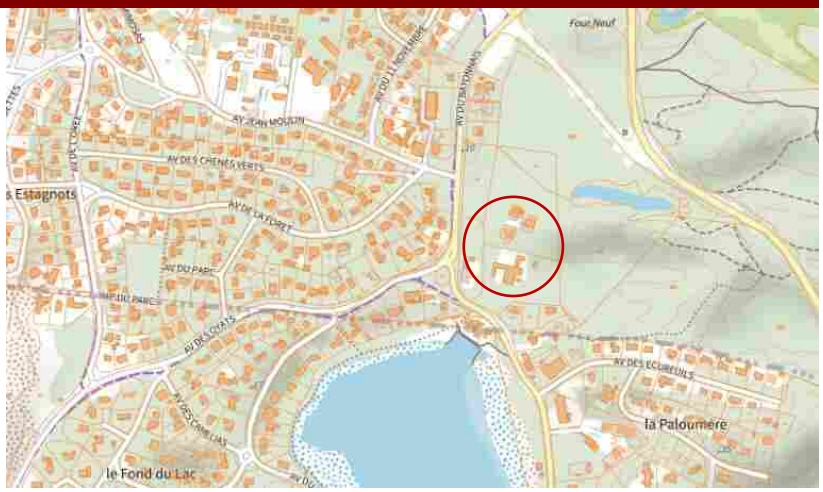
Envoyé en préfecture le 27/05/2026
Reçu en préfecture le 27/05/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE

A2 - Architecture Régionale

Ancienne maison forestière

commune		*Référence cadastrale*	*Adresse*	date supposée de construction
SEIGNOSSE	**A2-01**	000 F 354	AVENUE DU TOUR DU LAC	1830

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

Façade Nord
(avant extensions 1950)

Façade Est

Envoyé en préfecture le 27/05/2026
Reçu en préfecture le 27/05/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE

A2 - Architecture Régionale

INTÉR T EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie

L'ancien musée forestier a été construit en 1939. Il était composée d'un corps principal de bâti en R+1 avec une aile en retour orientée Nord-Est. Ce corps principal était flanqué d'un volume Rdc, en équerre, formant une cour ouverte au sud.
Le reste des bâtiments sont des extensions et bâtis en rez-de chaussées avec un intérêt architectural moindre.
Les bâtiments ont subits de grosses interventions avant d'être vidé. Actuellement (2025), vide et délaissé depuis de nombreuses années, sans entretient et squatté, certaines parties du bâti ont été démolies car menaçant péril et d'autre parties ont été condamnées. L'ensemble des volumes intérieurs ont été saccagé ou menacent de tomber.
Couvertures :
Charpentes et couvertures en tuiles romanes à double emboitement grand moule fortement galbée ont une apparence correcte, mise à part certain points d'effondrement.
L'état sanitaire général du bâti est inquiétant, avec l'aile Est qui est partiellement effondrée et des planchers dangereux.

Eléments singuliers

Façades Sud et Nord :
Façades très intéressantes à conserver et à protéger.
Façade sud à pans de bois avec entrée en retrait, surplombée par une loggia tout en bois, comprenant balcon, balustres et deux hauts « poteaux-colonnes » toute hauteur en bois.
De larges débords de toit avec des consoles d'avant toits ouvragées et pannes rythment la façade.

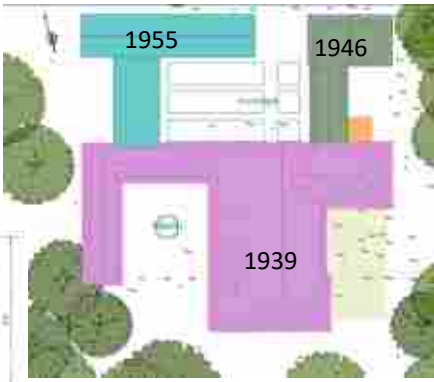
Façade Nord : la façade Nord a subi des transformations par rapport à son état d'origine. Elle présente tout de même une composition symétrique, avec pans de bois et remplissage de brique fourragère. à conserver ou à protéger. Les colombages sous les avant toits et en partie haute des façades semblent en assez bon état.

Aile en retour bâti principal :
Cette partie de bâti a subit de gros désordres complétés d'infiltrations régulières. Cette partie de bâtiment présente un intérêt patrimonial fort.

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

Façade Ouest

Façade Sud Aile bâti principal



Plan extrait étude BETICOT/JOLY/EGIS

Façade sud

Ailes en équerre.

Envoyé en préfecture le 27/05/2026
Reçu en préfecture le 27/05/2026
Publié en ligne le 30/06/2026
ID : 040-214002966-20260526-DEL05_260526-DE

A2 - Architecture Régionale

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Prescriptions et recommandations
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	**Quel que soit le projet, il faudra prévoir la préservation et (ou) la reconstruction à l'identique les façades Nord, Sud et Est du corps principal de bâti.** Il est recommandé de faire de même avec les façades Sud des ailes Est et Ouest. Il sera donc envisagé : • Le changement des pièces de bois des façades remarquables, • La restauration des éléments bois des façades en bon état (montants et traverses, chevronnage) • La restauration des avant toits, abouts de pannes, chevrons, consoles en bois existants conservés • La réfection des avant-toits et zinguerie neuve (gouttières et descentes). Concernant les interventions sur ce patrimoine bâti existant, il est fortement suggéré que ce soit un architecte du patrimoine qui gère le maintient ou la reconstruction de ce patrimoine (façades). Le reste du (des) projet(s) pourra être porté par un architecte n'ayant pas de diplôme ou de spécialisation en bâti ancien et patrimonial, mais ayant des références de projets réalisés en secteurs protégés et ayant une grande sensibilité du patrimoine végétal et à l'esprit des lieux. • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'un péril avéré, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
• Extensions, changement d'usage et construction neuves	• Les extensions mesurées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement au bâti existant et dans le contexte boisé. • Elles peuvent présenter une expression architecturale contemporaine dès lors qu'un dialogue cohérent soit établi avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes des bâtis conservés ou reconstruits à l'identique. • Aucune extension ou construction neuve qui aurait pour effet de masquer les façades nord et sud, ne sont pas envisageables. • Les annexes ou bâti complémentaires peuvent adopter une écriture architecturale contemporaine, sous réserve d'une cohérence d'ensemble avec le bâti principal, notamment dans les proportions, la volumétrie, les matériaux ou les teintes employés
Surélévation	Peu souhaité, ou sur les volumes actuels en rez-de-chaussée sur présentation de programme et projet le nécessitant.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	• Le caractère forestier du site doit être conservé par le maintien et le confortement du couvert boisé. L'utilisation des essences d'arbres endémiques, la conservation et la mise en valeur des arbres remarquables est demandée. • Les aménagements extérieurs devront maintenir le caractère « naturel » des lieux • Préservation de sols existants et perméables. Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols avec la réalisation de cheminements et de constructions ou surface de stationnement et voirie de desserte. • Les équipements liés à la fréquentation (barrières, clôtures, signalétique) doivent être discrets, réversibles, en bois ou métal non peint • L'ensemble du traitement paysager doit participer à la mise en valeur du patrimoine bâti par le végétal.

Publié en ligne le 30/06/2026

Avis des Personnes Publiques Associées

PPA	Date d'émission	Avis
Chambre d'Agriculture	24 novembre 2025	Avis favorable
Conseil Départemental	20 janvier 2026	Avis favorable
Commune de Seignosse	13 mai 2026	Avis favorable avec proposition

24 novembre 2025 | Chambre d'agriculture

Observation : « Après analyse du dossier que vous nous avez transmis, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce projet de modification, qui n'impacte pas défavorablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, et pour lequel nous émettons donc un avis favorable. »

- Réponse MACS : Pas d'élément de réponse.

20 janvier 2026 | Conseil Départemental

Observation : « Je vous informe que le Département n'a pas d'observations à formuler sur le dossier. »

- Réponse MACS : Pas d'élément de réponse.

13 mai 2026 | Commune de Seignosse

Observation : « En concertation avec l'Architecte Conseil de la Ville, la mairie de Seignosse propose toutefois de compléter la Fiche Patrimoine proposée dans le projet de modification sus visé par l' « ANNEXE Commune de SEIGNOSSE - éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme - Fiches patrimoines et photographique » jointe aux présentes. »

- Réponse MACS : La fiche patrimoine présentée reprend dans ses grands principes un nombre important d'éléments et de dénominateurs communs avec la fiche initialement proposée en s'inscrivant dans la continuité du travail déjà engagé et des objectifs de préservation précédemment définis. Elle bénéficie de l'apport et de l'expertise de l'architecte-conseil de la commune, et de ses échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cela contribue à renforcer le caractère opérationnel du document et sa traduction concrète dans l'accompagnement des projets tout en améliorant les capacités de suivi, d'analyse et de contrôle architectural.
  Cette contribution apporte également des garanties supplémentaires quant au respect et à la préservation des enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers identifiés à travers cette fiche.
  La proposition formulée vient ainsi compléter, préciser et consolider les éléments déjà repérés jusque-là mais dont la formalisation et le niveau de détail apportés par l'analyse architecturale permettent désormais d'affirmer plus clairement les orientations recherchées.
  Au regard de ces éléments, cette nouvelle proposition apparaît plus aboutie et mieux adaptée aux objectifs poursuivis dans le cadre de cette Modification. Elle sera par conséquent intégrée au dossier en remplacement de la fiche initialement proposée.

Publié en ligne le 30/06/2026

SEIGNOSSE

Communauté de Communes MACS
M. Le Commissaire Enquêteur
(modification n°5 PLUI)
ALLEE DES CAMELIAS
BP44
40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
FRA

Nos réf. : MAARCH/2026D/480
Dossier suivi par : Virginie TORRES-OLLANDINI - Responsable du service urbanisme Urbanisme
Téléphone : 05.58.49.89.89
Courriel : urbanisme@seignosse.fr

Objet : Modification PLUI n°5: Avis Favorable et demande d'intégration d'une annexe patrimoine complémentaire

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La Commune de Seignosse émet un avis FAVORABLE sur le projet de modification n°5 du PLUI en cours de modification.

En concertation avec l'Architecte Conseil de la Ville, la mairie de Seignosse propose toutefois de compléter la Fiche Patrimoine proposée dans le projet de modification sus visé par l' « ANNEXE Commune de SEIGNOSSE - éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme - Fiches patrimoines et photographique » jointe aux présentes.

Vous remerciant part avance pour cette prise en compte et l'annexion de cette fiche, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes cordiales salutations.

Publié en ligne le 30/06/2026

Sommaire

A _ Ensembles bâtis et bâtiments isolés

A1_ Architecture dite « traditionnelle »

A2_ Architecture régionale

A2 - Architecture Régionale

Publié en ligne le 30/06/2026

FICHE A2-01

Ancienne maison forestière

commune		*Référence cadastrale*	*Adresse*	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A2-01	000 F 534	AVENUE DU TOUR DU LAC	1930

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

Façade Nord
(avant extensions 1950)

INTÉR T EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie

L'ancien musée forestier a été construit en 1939. Il était composé d'un corps principal de bâti en R+1 avec une aile en retour orientée Nord-Est. Ce corps principal était flanqué d'un volume Rdc, en équerre, formant une cour ouverte au sud.
Le reste des bâtiments sont des extensions et bâtis en rez-de chaussées avec un intérêt architectural moindre.
Les bâtiments ont subits de lourdes interventions avant d'être vidés. Actuellement (2026), vides et délaissés depuis de nombreuses années, sans entretien, d'autres parties du bâti ont été démolies car menaçant péril et d'autre parties ont été condamnées. L'état sanitaire général du bâti est inquiétant, avec l'aile nord-est qui est partiellement effondrée et des planchers dangereux. Les charpentes sont couvertes de tuiles romanes à double emboitement, grand moule, et fortement galbées. Certains points d'effondrement présents.

L'ensemble est composé :

- d'un corps de bâtiment principal orienté Nord/Sud de 27m de long par 16.80m de large, de deux niveaux, avec un faitage à 8.71m, et d'une aile en retour au Nord Est, de deux niveaux, faitage à 8.19 m
- Deux ailes, à l'Ouest, d'un seul RDC, en équerre formant un patio ouvert au Sud, faitage à 4.95m.
- Une extension au Nord d'un seul niveau de 14m par 4,5m, faitage 4.14m, prolongée d'un volume de deux niveaux de 11.47 m de long par 6.47 m de large et un faitage à 7.36m de haut.

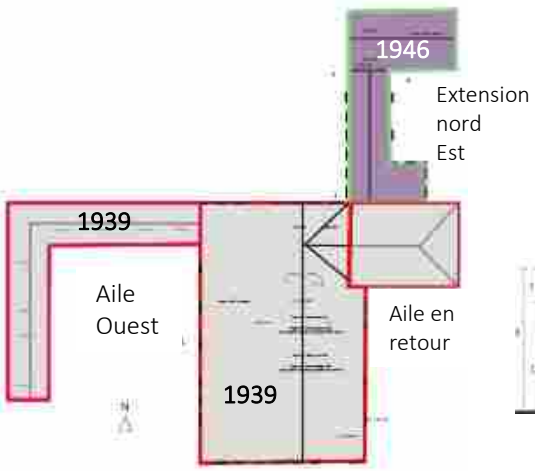
Eléments singuliers

Façades Sud et Nord bâtiment principal :
Façades très intéressantes à conserver et à protéger.
Façade sud à pans de bois avec entrée en retrait, surplombée par une loggia tout en bois, comprenant balcon, balustres et deux hauts « poteaux-colonnes » toute hauteur en bois.
De larges débords de toit avec des consoles d'avant toits ouvragées et pannes rythment la façade.

Façade Nord bâtiment principal : Malgré des transformations, elle présente tout de même une composition symétrique, avec pans de bois et remplissage de brique fourragère, à conserver et à protéger. Les colombages sous les avant toits et en partie haute des façades semblent en assez bon état.

Aile nord en retour bâti du principal :
Cette partie de bâti a subi de gros désordres et des infiltrations. Cette partie de bâtiment présente un intérêt patrimonial fort.

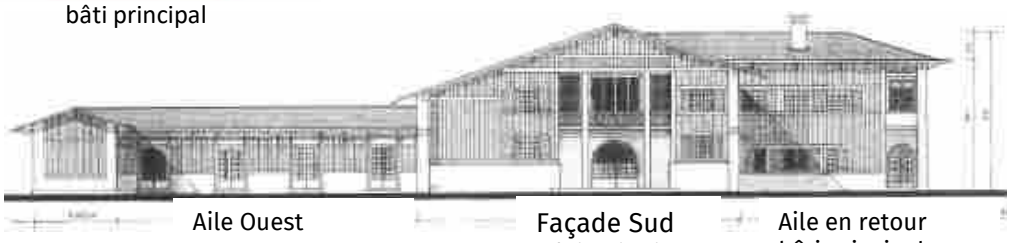
DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES



bâti principal

Façade Ouest

Façade Est


Aile Ouest — Façade Sud Bâti principal — Aile en retour bâti principal

DOCUMENTS / PHOTOGRAPHIES

Façade sud bâtiment principal

Façade nord bâtiment principal

Façade est

Aile en retour

Extension Nord-est.

Détail façade et avant-toit

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Nord Sud

Evolutions possibles	Prescriptions et recommandations
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	**Quel que soit le projet, il faudra prévoir la préservation et (ou) la restauration à l'identique des façades Nord, Sud et Est du corps principal de bâti.** Il est recommandé de faire de même avec les façades des ailes Est et Ouest. Concernant l'aile Est, vu l'état, il sera peut être nécessaire de démolir l'aile en retour du bâti principal ainsi que son prolongement en rez-de chaussée en façade Est, et prévoir une reconstruction. Il sera donc envisagé : • Le changement des pièces de bois des façades remarquables, • La restauration des éléments bois des façades en bon état (montants et traverses, chevronnage) • La restauration des avant toits, abouts de pannes, chevrons, consoles en bois existants conservés • La réfection des avant-toits et zinguerie neuve (gouttières et descentes). Concernant les interventions sur ce patrimoine bâti existant, il est fortement suggéré que ce soit un architecte du patrimoine qui gère le maintien ou la reconstruction de ce patrimoine (façades). Le reste du (des) projet(s) pourra être porté par un architecte n'ayant pas de diplôme ou de spécialisation en bâti ancien et patrimonial, mais ayant des références de projets réalisés en secteurs protégés et ayant une grande sensibilité du patrimoine végétal et à l'esprit des lieux. • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'un péril avéré, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
• Extensions, changement d'usage et constructions neuves	• Les extensions mesurées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement au bâti existant et dans le contexte boisé. • Elles peuvent présenter une expression architecturale contemporaine dès lors qu'un dialogue cohérent soit établi avec la composition, la volumétrie, les matériaux et les teintes des bâtis conservés ou reconstruits à l'identique. • Aucune extension ou construction neuve qui aurait pour effet de masquer la façade sud, ne sont pas envisageables. • Les annexes ou bâti complémentaires peuvent adopter une écriture architecturale contemporaine, sous réserve d'une cohérence d'ensemble avec le bâti principal, notamment dans les proportions, la volumétrie, les matériaux ou les teintes employés
Surélévation	Possible uniquement sur les ailes Est et Ouest et sur les extensions, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du volume principal et sous réserve d'une cohérence de traitement architectural.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	• Le caractère forestier du site doit être conservé par le maintien et le confortement du couvert boisé. L'utilisation des essences d'arbres endémiques, la conservation et la mise en valeur des arbres remarquables est demandée. • Les aménagements extérieurs devront maintenir le caractère « naturel » des lieux • Préservation de sols existants et perméables. Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols avec la réalisation de cheminements et de constructions ou surface de stationnement et voirie de desserte. • Les équipements liés à la fréquentation (barrières, clôtures, signalétique) doivent être discrets, réversibles, en bois ou métal non peint • L'ensemble du traitement paysager doit participer à la mise en valeur du patrimoine bâti par le végétal.

Publié en ligne le 30/06/2026

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Pierre PECASTAINGS, Maire de la commune de Seignosse, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté n°20260327A18 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique concernant le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage à partir du 1 avril 2026.

A Seignosse, le 01 avril 2026.

P/O le Maire

MAIRIE DE SEIGNOSSE (LANDES)

Leccia Montanot
Chargée d'accueil

PLUi

MACS

Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

1.5.2f MODIFICATION N°4

- *Notice explicative et mémoires en réponse*
- *Conclusions de la commission d'enquête*

Vu pour être annexé à la délibération n° 20250624D45 approuvant le PLUi de la Communauté de communes de Maremne-Adour-Côte-Sud en date du 24/06/2025

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR COTE SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION N° 4

Notice explicative du projet

Table des matières

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE 9

A. CONTEXTE ET OBJET 9

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE 10

C. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION 11

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION 14

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES 16

A. AJUSTER ET CLARIFIER DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT 16

A1 – LEXIQUE 16

A2 – DISPOSITIONS GENERALES : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER 19

Protection paysagère 19

Réservoirs de biodiversité 20

Corridors écologiques extras urbains 21

Risque feu de forêt 22

Risque inondations 23

Secteur de plan masse 24

A4 – MIXITE SOCIALE 25

A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES/EMPRISES PUBLIQUES 26

BENESSE MAREMNE 26

CAPBRETON 26

MACS 28

A6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 28

MACS 28

SOORTS HOSSEGOR 29

SOUSTONS 30

A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES 31
CAPBRETON 31
SEIGNOSSE 31
A8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 32
BENESSE MAREMNE 32
SEIGNOSSE 33
SOUSTONS 34
A9 – EMPRISE AU SOL 35
BENESSE MAREMNE 35
MACS 35
A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 36
CAPBRETON 36
MACS 36
SEIGNOSSE 38
SOORTS HOSSEGOR 40
SOUSTONS 41
A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES 42
CAPBRETON 42
MACS 43
SEIGNOSSE 44
SOORTS HOSSEGOR 45
A12 - ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE 46
MACS 46
BENESSE MAREMNE 46
SEIGNOSSE 47

A13 – STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE LOGEMENT 48
CAPBRETON 48
SOORTS HOSSEGOR 48
SEIGNOSSE 48
A14 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 49
MACS 49
A15 – ZONES AGRICOLE ET NATURELLE 50
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone A et N 50
Volumétrie et implantations des constructions 50
Aspect extérieur des clôtures 51
Espaces libres et plantations 52
A16 – ZONE NATURELLE 53
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols 53
HAUTEURS 54
B. MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi 55
CAPBRETON 55
MACS 56
SAINT JEAN DE MARSACQ 56
SAINT VINCENT DE TYROSSE 57
SAINTE MARIE DE GOSSE 58
SOUSTONS 59
VIEUX-BOUCAU 60
C. MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES 61
C1. ZONAGE (3.2.1) 61
AZUR 61

CAPBRETON 62
LABENNE 64
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE 66
SAUBION 68
SOORTS HOSSEGOR 69
SOUSTONS 70
C2. MIXITE (3.2.2) 75
CAPBRETON 75
LABENNE 76
SAINT JEAN DE MARSACQ 77
SAINTE MARIE DE GOSSE 78
SAINT MARTIN DE HINX 80
SAINT VINCENT DE TYROSSE 81
SEIGNOSSE 90
SOORTS HOSSEGOR 91
SOUSTONS 92
VIEUX-BOUCAU 93
C3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3) 94
BENESSE MAREMNE 94
CAPBRETON 95
SEIGNOSSE 96
C4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 3.2.4 97
SAINT GEOURS DE MAREMNE 97
SAINT VINCENT DE TYROSSE 98
SEIGNOSSE 99

C5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (3.2.5) 100
CAPBRETON 100
LABENNE 102
SAINT GEOURS DE MAREMNE 103
SAINT VINCENT DE TYROSSE 104
SOORTS HOSSEGOR 105
SOUSTONS 106
C6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (3.2.6) 107
LABENNE 107
SAINT GEOURS DE MAREMNE 108
SAINT VINCENT DE TYROSSE 109
SAUBRIGUES 110
SEIGNOSSE 111
SOORTS HOSSEGOR 112
TOSSE 113
C7. PATRIMOINE (3.2.7) 114
CAPBRETON 114
LABENNE 115
SEIGNOSSE 116
SOUSTONS 117
C8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8) 119
CAPBRETON 119
MAGESCQ 121
SOUSTONS 122
C9. RISQUES (3.2.9) 122

ATLAS DES ZONES INONDABLES 123
C10. IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIETE 124
SOORTS-HOSSEGOR 124
C11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11) 125
ANGRESSE 125
BENESSE MAREMNE 126
CAPBRETON 127
LABENNE 131
MOLIETS 134
SAINT MARTIN DE HINX 136
SAINT VINCENT DE TYROSSE 138
SAUBRIGUES 141
SOUSTONS 142
VIEUX BOUCAU 144
D. OAP : ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES 146
ANGRESSE 146
AZUR 147
BENESSE MAREMNE 152
CAPBRETON 153
OAP FRONT DE MER 153
OAP FRONT DE PORT 171
LABENNE 184
MESSANGES 185
MOLIETS 187
SAINT-MARTIN-DE-HINX 192

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE 193
SAUBRIGUES 206
SAUBUSSE 207
SEIGNOSSE 208
SOUSTONS 209
TOSSE 215
MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI 219
TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE 219

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE

A. CONTEXTE ET OBJET

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.
La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.
La mise à jour n° 1 du PLUi a été réalisée par arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 concernant ses annexes (servitudes d'utilité publique pour les PT1 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé).
La modification n° 1 du PLUi a été approuvé le 24 mars 2022.
La modification n°3 du PLUi a été approuvé le 27 juin 2023.

Le projet de modification n° 4 porte sur la nécessité de :

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article l.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;

- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

Cette procédure de modification n°4 du PLUi concerne les 23 communes.

La modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.
Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et R. 123-6 du code de l'environnement, le projet de modification de droit commun est soumis en enquête publique pendant trente jours minimum.

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 4 du PLUi est menée par de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud sous l'autorité de :

Monsieur le Président de la Communauté de communes MACS.
Allée des Camélias -BP 44
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

C. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Textes régissant la procédure de modification de droit commun

Article L.153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39
Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40-1 (Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113)
A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :
1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;
2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L.153-41
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42
Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Article R153-20
Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;
6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Article R153-21
Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article R153-22
A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article L153-23 (Version en vigueur depuis le 01 janvier 2023, Modifié par Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 - art.7)
I.-Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

II.-Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue au I, le plan et la délibération sont exécutoires :

1° Si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
2° Si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26.

III.-Lorsque la publication prévue au I a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération peuvent être rendus publics dans les conditions prévues au III ou au IV de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Ils deviennent alors exécutoires dans les conditions prévues, selon le cas, au 1° ou au 2° du II du présent article.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent informe l'autorité administrative compétente de l'Etat des difficultés rencontrées. Il est procédé à une publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle le plan et la délibération sont devenus exécutoires.

IV.-Le présent article est applicable aux évolutions du plan local d'urbanisme et aux délibérations qui les approuvent.

Déroulement

- La procédure de modification n°4 a été engagée par arrêté n°20240711A15 du 11 juillet 2024.
- L'arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les Mairies concernées durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code général des Collectivités territoriales ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.
- L'autorité environnementale sera saisie pour avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, afin de définir si une évaluation environnementale est nécessaire ou non. La décision mentionnée à l'article R. 104-33 sera prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent mentionné à l'article L. 153-8.
- Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Centre régional de la propriété forestière) ainsi qu'aux communes concernées et EPCI limitrophes.
- L'enquête publique sera organisée par arrêté du Président conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme après définition des modalités d'organisation de celle-ci avec le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, qui sera désigné par le Tribunal Administratif de Pau.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la consultation et de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Présentation du document

La présente note a pour objet de présenter le projet de modification n°4 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur. Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification, les documents actuels et les documents modifiés sont présentés dans un document unique. Pour chaque point modifié sera présenté :

- La justification de la modification,
- La présentation précise des modifications touchant les pièces du PLUi

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout au terme de la procédure de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit et ses annexes,
- Le règlement graphique,
- Les OAP Habitat,
- Les annexes du PLUi.

En complément de la présente notice, les différentes modifications proposées dans les documents réglementaires que sont les OAP, le règlement écrit et ses annexes, sont reportées en rouge (éléments ajoutés, modifiés ou supprimés). Il conviendra donc de se reporter aux pièces jointes pour plus de détails. Des annexes sont également jointes à la présente notice pour exposer :

- Etudes urbaines préalables à la levée des PAPAG (Capbreton, Soorts Hossegor)
- Plan de référence ayant conduit à la création d'une OAP de centre-bourg sur la commune d'Azur.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLUi comporte les pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le livre 2 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Annexe 2f au livre 2 : Modification n°4 du PLUi » ;
- l'arrêté de prescription de la procédure ;
- la pièce 3.1.1 - Règlement
- la pièce 3.1.2 – Annexes du règlement écrit
- la pièce 3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire
- la pièce 3.2.2 – Règlement graphique ; mixité
- la pièce 3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- la pièce 3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives
- la pièce 3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol
- la pièce 3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur
- la pièce 3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine
- la pièce 3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue
- la pièce 3.2.9a – Règlement graphique ; risques
- la pièce 3.2.9b – Règlement graphique ; aléas remontée de nappes et feux de forêt
- la pièce 3.2.10 – Règlement graphique ; implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- la pièce 3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés
- la pièce 4 - Annexes du PLUI
- la pièce 5A – OAP à vocation d'habitat et/ou mixte .

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

A. AJUSTER ET CLARIFIER DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

A1 – LEXIQUE

→ANNEXE

Préciser sa définition en rappelant la notion de proximité entre le bâtiment principal et le projet d'implantation (distance maximale de 30m)

Avant Après

Annexe. Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Annexe. Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage (distance maximale de 30 mètres). Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

→COMBLES

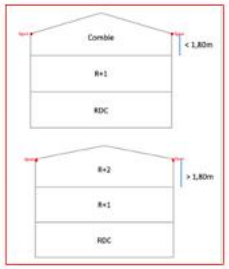
Ajout de cette notion dans le lexique afin de clarifier quelle hauteur à la sablière permet de distinguer un comble d'un niveau supplémentaire :

« Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Au titre du présent règlement, si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1.80m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction. »

Après

Bâtiment . Un bâtiment est une construction couverte et close.

Comble : Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Au titre du présent règlement, si le pied droit présente une hauteur supérieure **à 1.80m,** l'étage est considérée comme un niveau entier de construction.



→DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Mettre à jour la liste des destinations et sous-destinations, conformément au :

- décret du 31/01/2020 qui modifie l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, distinguant les hôtels des autres hébergements touristiques. Les PLU(i) peuvent ainsi prévoir des règles différenciées pour ces constructions.

- décret du 22/03/2023 qui modifie l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, apportant plusieurs précisions à la définition de sous-destinations : lieux de culte, cuisine dédiée à la vente en ligne, entrepôt, exploitation agricole, artisanat et commerce de détail, restauration, locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, industrie et bureau

Avant

3. Commerce et activités de services	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa, magasins de téléphonie mobile, ...
	3.5 Hébergement hôtelier et touristique	Constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments* nécessaires au fonctionnement des campings, ...

4.4 Salles d'art et de spectacles	Constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, ...
4.5 Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines municipales, ...
4.6 Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».	Lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maisons de quartier, ...

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		des biens ou à la logistique.	données, ...
	5.3 Bureau	Constructions* destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

Après

3. Commerce et activités de services	Commerce de gros	Constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Grossistes, ...
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa, magasins de téléphonie mobile, ...
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans les des hôtels, il s'agit des établissements commerciaux qui offre à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Hôtels
	Autres hébergements touristiques	Constructions* autre que les hôtels, destinées à accueillir des touristes.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments* nécessaires au fonctionnement des campings,

	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines municipales, ...
	lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux et destinés à l'exercice d'un culte.	Eglises, Mosquées, Temples...
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».	salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maisons de quartier, ...

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Locaux logistiques, centres de données, ...
	Bureau	Constructions* destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	Locaux type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

→SURFACE DE VENTE

- Mettre à jour la définition de la surface de vente suite à un arrêt du Conseil d'Etat (arrêt CE du 29 décembre 2023)
- Les sas d'entrée entrent désormais dans le calcul de la surface de vente.

Avant Après

Surface de vente

La surface de vente correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».
Entrent ainsi dans la surface de vente :

- les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- les surfaces de la caisse centrale dans les mêmes conditions,
- les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public.

En sont écartés :

- les sas d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente ;
- les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- les aires de stationnement ;
- les réserves.

Surface de vente

La surface de vente correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».
Entrent ainsi dans la surface de vente :

- les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- les surfaces de la caisse centrale dans les mêmes conditions,
- les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public,
- les sas d'entrée des magasins,

En sont écartés :

- ~~les sas d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;~~
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente ;
- les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- les aires de stationnement ;
- les réserves.

→UNITE FONCIERE

Ajout de cette notion dans le lexique, utile au quotidien : « lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Après

Unité foncière
Lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

A2 – DISPOSITIONS GENERALES : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Protection paysagère

- A Soustons, renforcer les règles de préservation des espaces de pleine terre, en appliquant des obligations variables selon la taille des terrains concernés.

Avant

A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE
(document graphique n° 3.2.7)

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver **un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%.**

Règles particulières
- **A Capbreton**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 60%.
- **A Labenne**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 50%
- **A Seignosse**, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

Type de protections	Critères	% minimal d'EPT
Terrains identifiés sous couverts boisés	Inférieur ou égale à 900 m2	55%
	Supérieur à 900 m2	70%
	Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m²	60%
Terrains identifiés en surface naturelle	Toutes les surfaces	70%

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver, **excepté pour les communes de Seignosse, de Soorts Hossegor et pour le secteur de Labenne-Océan** (hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux.)

Après

A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE
(document graphique n° 3.2.7)

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver **un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%.**

Règles particulières
- **A Capbreton**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 60%.
- **A Labenne**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 50%
- **A Seignosse** et à Soustons les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

Type de protections	Critères	% minimal d'EPT
Terrains identifiés sous couverts boisés	Inférieur ou égale à 900 m2	55%
	Supérieur à 900 m2	70%
	Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m²	60%
Terrains identifiés en surface naturelle	Toutes les surfaces	70%

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver, **excepté pour les communes de Seignosse, Soustons, de Soorts Hossegor et pour le secteur de Labenne-Océan** (hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux.)

Réservoirs de biodiversité

- Clarifier le régime d'installation des serres démontables en réservoir de biodiversité, afin de soutenir l'installation de maraîchers sur le territoire, tout en garantissant la possibilité d'un retour à l'état naturel.

Avant Après

1) Réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, **sont inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après :**

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre **d'une concession de service ou de convention d'occupation du domaine public.**

- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage** (marensines), sans limitation de surface

- **Les constructions/installations suivantes peuvent être autorisées sous deux conditions :**
  - Les constructions à usage agricoles ou forestiers sont inférieures à 200m² d'emprise au sol
  - **Elles ne réduisent pas le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large** pour ne pas rompre la continuité écologique.

- **L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol** (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts-Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

- **Les annexes sont autorisées à hauteur de 40m² d'emprise au sol** sur l'ensemble des annexes, **ainsi que les piscines**, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative.

F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (document graphique n° 3.2.8)

1) Réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, **sont inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après :**

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre **d'une concession de service ou de convention d'occupation du domaine public.**

- **Les serres démontables**

- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage** (marensines), sans limitation de surface

- **Les constructions/installations suivantes peuvent être autorisées sous deux conditions :**
  - Les constructions à usage agricoles ou forestiers sont inférieures à 200m² d'emprise au sol
  - **Elles ne réduisent pas le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large** pour ne pas rompre la continuité écologique.

- **L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol** (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts-Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

- **Les annexes sont autorisées à hauteur de 40m² d'emprise au sol** sur l'ensemble des annexes, **ainsi que les piscines**, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative.

Corridors écologiques extras urbains

- Lever une contradiction rencontrée dans l'éloignement imposé entre de nouveaux bâtiments agricoles et le siège d'exploitation : la distance de 100 m imposée entre 2 bâtiments au titre de la Trame Verte du PLUi entre parfois en contradiction avec l'avis de la CDPENAF qui demande au contraire une proximité (30 mètre maximum) entre bâtiments pour faciliter le fonctionnement de l'exploitation agricole et être cohérent avec les nécessités quotidiennes d'exploitation des agriculteurs.

Avant Après

4) Corridors écologiques extra urbains

Les corridors écologiques, repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtis d'élevage légers non clos, ainsi qu'aux cabanes mobiles d'élevage** (marensines).

- **L'adaptation de l'existant et les annexes sont autorisés selon les mêmes règles qu'en réservoir de biodiversité.** Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

- **Les clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

4) Corridors écologiques extra urbains

Les corridors écologiques, repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtis d'élevage légers non clos, ainsi qu'aux cabanes mobiles d'élevage** (marensines). Cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole.

- **L'adaptation de l'existant et les annexes sont autorisés selon les mêmes règles qu'en réservoir de biodiversité.** Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

- **Les clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

Risque feu de forêt

- Clarifier le cas des piscines concernées par le risque feu de forêt et préciser la notion d'espace libre en zone Naturelle, Agricole et Urbaine.

Avant Après

D) RISQUE FEU DE FORÊT

En zone A et N :

- En bordure de l'aléa, **toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum** de la limite concernée par la zone d'aléa fort.
- Les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumis à l'aléa fort et d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort
- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

En zone N, les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de :

- ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumis à l'aléa fort
- d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

- **Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :**

Toute construction doit être implantée à une distance **de 12 m minimum** des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.
Cette distance peut être réduite à 6 m :

- o Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement* et hors cas de réduction due à la division parcellaire, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible ;
- o Pour les piscines.

- **Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :**

Les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre. Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

- **Pour les opérations d'aménagement situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :**

Une zone tampon constituant un espace commun de 6 m sera réalisée en périphérie des lots. Cette bande tampon doit être accessible aux engins d'incendie et de secours, reliée à la voie publique et ne pas être aménagée en impasse. Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres.
La règle des 12 m minimum entre les constructions et les limites séparatives de l'opération d'aménagement s'applique.

D) RISQUE FEU DE FORÊT

En zone A et N :

- En bordure de l'aléa, **toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum** de la limite concernée par la zone d'aléa fort.
- Les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumis à l'aléa fort et d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort
- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre de résineux ou chênes lièges. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

Cette distance peut être réduite à 6 m, pour les piscines.

En zone N, les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de :

- ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumis à l'aléa fort
- d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre de résineux ou chênes lièges. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.
Cette distance peut être réduite à 6 m, pour les piscines.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

- **Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :**

Toute construction doit être implantée à une distance **de 12 m minimum** des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.
Cette distance peut être réduite à 6 m :

- o Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement* et hors cas de réduction due à la division parcellaire, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible ;
- o Pour les piscines.

- **Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :**

Les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre de résineux ou chênes lièges. Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

- **Pour les opérations d'aménagement situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :**

Une zone tampon constituant un espace commun de 6 m sera réalisée en périphérie des lots. Cette bande tampon doit être accessible aux engins d'incendie et de secours, reliée à la voie publique et ne pas être aménagée en impasse. Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres.
La règle des 12 m minimum entre les constructions et les limites séparatives de l'opération d'aménagement

Risque inondations

- Intégrer les dispositions règlementaires accompagnant l'Atlas des zones inondables transmis par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) afin de prendre en compte le risque d'inondation par débordement de l'étang et du courant du Soustons.

Après

20/ Prise en compte des risques

Au sein des secteurs concernés par **le risque d'inondation par débordement de l'Etang et du courant Soustons, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent. Pour les constructions susceptibles d'être autorisées, la cote à retenir pour fixer les prescriptions constructives (niveau de plancher, mise hors d'eau des équipements sensibles) est de 4,75 m NGF.**

	Aléa faible
Constructions nouvelles :	Admises sauf exceptions*, avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
Extensions habitat :	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
Annexes non habitables : (dépendances d'un bâtiment principal, ayant une vocation technique : local technique pour piscine, garage, atelier, local à poubelles, abri de jardin, abri à bois ou serre)	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote. Les règles de surélévation des planchers avec mise à la ligne d'isocote ne s'applique pas pour les annexes non habitables non closes (carport, poolhouse...). Des recommandations pour la mise hors d'eau des équipement sensibles seront formulées.
Piscines :	Admises si enterrées et avec dispositif de balisage (permanent ou à placer lors d'une vigilance météo)
Changement de destination :	• Vers l'habitat : admis, avec un niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote . • Vers les autres destinations : admis, si niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote ou adaptation du bâtiment par des mesures de réduction de vulnérabilité (obturation des ouvrants, mise hors d'eau des équipements électrique, matériaux adaptés, clapets anti retour...)
Changement d'usage d'une annexe à l'habitation :	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
Clôtures :	Admises, si transparence hydraulique
Fermetures terrasse :	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
Démolitions / Reconstructions :	Admises si : niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote ; elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants à l'inondation ; si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées.

* Construction interdite de bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est nécessaire pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ainsi que les constructions d'établissements recevant du public de 1ère, 2de et 3e catégorie ou de type R, U et J,

	Aléa moyen ou fort
Constructions nouvelles :	Interdites
Extensions habitat :	Admises, sans création de nouveau logement : • en extension verticale du bâtiment (en surélévation) ; • en extension horizontale du bâtiment, si : surface inférieur à 20m² , avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.
Annexes non habitables : (dépendances d'un bâtiment principal, ayant une vocation technique : local technique pour piscine, garage, atelier, local à poubelles, abri de jardin, abri à bois ou serre)	Admises si : surface inférieure à 30m²; avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote; sans possibilité de changement de destination ou d'usage, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.
Piscines :	Admises si enterrées et avec dispositif de balisage (permanent ou à placer lors d'une vigilance météo)
Changement de destination :	• Vers l'habitat : interdits; • Vers les autres destinations : admis, si niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote ou adaptation du bâtiment par des mesures de réduction de vulnérabilité (obturation des ouvrants, mise hors d'eau des équipements électriques, matériaux adaptés, clapets anti retour...)
Changement d'usage d'une annexe à l'habitation :	Interdits
Clôtures :	Admises, si transparence hydraulique
Fermetures terrasse :	Interdites
Démolitions/ Reconstructions :	Admises si : • niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote • elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants à l'inondation ; • si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées.

Secteur de plan masse

- En cohérence avec l'étude urbaine faite sur le secteur de la place des Landes (à Soorts-Hossegor) et la mise en place d'un périmètre de plan de masse, les dispositions générales du règlement écrit vont être modifier afin de prendre en compte le nouveau secteur plan masse.

Avant

15/ Secteur de plan masse

Sur la commune de Labenne, les règles définies au sein du plan masse dessiné au titre de l'article R151-40 du code de l'urbanisme s'appliquent et s'imposent au présent règlement (cf. plan 3.2.1).

Après

15/ Secteur de plan masse

Sur ~~la les~~ communes de Labenne et de Soorts Hossegor, les règles définies au sein ~~du~~ des plans masses dessinés au titre de l'article R151-40 du code de l'urbanisme s'appliquent et s'imposent au présent règlement (cf. plan 3.2.1).

A4 – MIXITE SOCIALE

→ Objectif : renforcer les obligations de productions de logements sociaux en zone Urbaine, ainsi qu'en zone AU, au regard des tensions croissantes sur le marché du logement.

- A Tyrosse, systématiser l'obligation de logements sociaux dès la production de 3 logements (au lieu de 16 auparavant) dans le cadre d'une opération de construction neuve ou de changement de destination.
- A Saubion, systématiser l'obligation de logements sociaux dès la production de 8 logements (au lieu de 16 auparavant)
- A Soustons, systématiser l'obligation de logements en accession sociale dès la production de 8 logements (au lieu de 12 auparavant)

Avant Après

En complément des servitudes de mixité sociale s'appliquant sur des secteurs précis, **des objectifs de production de logements sociaux s'appliquent en zone Urbaine :**

Angresse	à partir d'un programme de plus de 12-logements-ou 750 m² de surface de plancher, **25%** de logements sociaux.
Azur	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, **25%** de logements sociaux
Bénesse-Maremne	à partir de 12 logements ou 750m² de surface de plancher, **25 %** de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 6 logements ou 500 m² de surface de plancher, **40%** de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m2 de surface de plancher, **40%** de logements locatifs sociaux
Tyrosse et Saubion	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, **25%** de logements locatifs sociaux
Seignosse	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, **25%** de logements locatifs sociaux.
Soustons	- à partir de 12 logements ou 900 m² de surface de plancher, **20%** de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, **15%** de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux.
Tosse	à partir de 10 logements ou 625 m² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	Pour tout projet de construction neuve ou de changement de destination ou de projet de réhabilitation générant des logements supplémentaires : - à partir de 4 logements ou 250 m² de surface de plancher, **25 %** de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 5 logements ou 312 m² de surface de plancher, **50 %** de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)

En complément des servitudes de mixité sociale s'appliquant sur des secteurs précis, **des objectifs de production de logements sociaux s'appliquent en zone Urbaine :**

Angresse	à partir d'un programme de plus de 12-logements-ou 750 m² de surface de plancher, **25%** de logements sociaux.
Azur	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, **25%** de logements sociaux
Bénesse-Maremne	à partir de 12 logements ou 750m² de surface de plancher, **25 %** de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 6 logements ou 500 m² de surface de plancher, **40%** de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m2 de surface de plancher, **40%** de logements locatifs sociaux
Tyrosse ~~et Saubion~~	~~à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, **25%** de logements locatifs sociaux~~ À partir de 3 logements réalisés : 1 logement social À partir de 8 logements réalisés : 2 logements sociaux À partir de 15 logements réalisés : 25 % de logements sociaux
Saubion	à partir de ~~16~~ 8 logements ou 1000m² de surface de plancher, **25%** de logements locatifs sociaux
Seignosse	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, **25%** de logements locatifs sociaux.
Soustons	- à partir de ~~12~~ 8 logements ou ~~900~~ 600 m² de surface de plancher, **20%** de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, **15%** de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux.
Tosse	à partir de 10 logements ou 625 m² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	Pour tout projet de construction neuve ou de changement de destination ou de projet de réhabilitation générant des logements supplémentaires : - à partir de 4 logements ou 250 m² de surface de plancher, **25 %** de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 5 logements ou 312 m² de surface de plancher, **50 %** de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)

A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES/EMPRISES PUBLIQUES

BENESSE MAREMNE

→ **Objectif :** majorer les règles de recul pour les parcelles ayant un accès par la RD28 (route de Capbreton) : implantation autorisée dans une bande de 10 à 50 m (et non 10-40m)

CAPBRETON

→ **Objectif :** Intégrer une nouvelle règle pour cette commune concernant les règles de recul entre les logements collectifs et la rue ainsi que les règles de recul concernant les piscines et la voie publique.

Avant Après

1. 1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

	Règles particulières
MACS	• **En limite d'espaces verts (publics ou privés), de jardins et parcs publics,** s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives, • **Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles**, le recul minimal est de 1,5 mètres. • **Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique,** des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Bénesse-Maremne	Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 5% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à 40 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies OU à partir de l'extrêmité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété et servitude de passage). Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'Arriet, les règles de recul des constructions par rapport à l'A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUi)

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. 1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

	Règles particulières
MACS	• **En limite d'espaces verts (publics ou privés), de jardins et parcs publics,** s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives, • **Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles**, le recul minimal est de 1,5 mètres. • **Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique,** des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Bénesse-Maremne	Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 5% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à ~~40~~ 50 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies OU à partir de l'extrêmité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété et servitude de passage). Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'Arriet, les règles de recul des constructions par rapport à l'A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUi)
Capbreton	La distance entre les logements collectifs et la rue : 7 mètres minimum La distance entre une piscine et la voie publique : 2,5 mètres minimum

→ **Objectif :** pour les piscines, ne pas déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (comme la commune de Soorts Hossegor) .

Avant Après

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**, à la condition d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les piscines non couvertes (sauf sur la commune de Soorts Hossegor)
- « Les constructions et installations faisant l'objet d'une concession d'occupation temporaire du domaine public maritime sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage. ».

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**, à la condition d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les piscines non couvertes (sauf sur la commune de Soorts Hossegor et de Capbreton)
- « Les constructions et installations faisant l'objet d'une concession d'occupation temporaire du domaine public maritime sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage. ».

MACS

→ **Objectif :** clarifier les modalités de calcul du recul, qui est calculé en tous points de la construction, au nu du mur, hors avant-toit de 1,5m maximum.

Avant Après

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CF illustrations et définitions dans lexique (emprise publique)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ce recul est calculé en tous points de la construction, hors avant toit (au nu du mur).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CF illustrations et définitions dans lexique (emprise publique)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ce recul est calculé en tous points de la construction, hors avant toit (au nu du mur) de 1,5m maximum

Règles générales

En agglomération (au sens du code de la route), les règles de recul sont régies par le document graphique 3.2.3

Hors agglomération (au sens du code de la route), les constructions et bâtiments doivent être implantés, avec un recul minimum de :

A6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

MACS

→ **Objectif :** clarifier les modalités de calcul du recul, qui est calculé en tous points de la construction, au nu du mur, hors avant-toit de 1,5m maximum.

Avant Après

1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées document graphique 3.2.4 « règles d'implantations par rapport aux limites séparatives ».

Ce recul est calculé hors avant toit (au nu du mur).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées document graphique 3.2.4 « règles d'implantations par rapport aux limites séparatives ».

Ce recul est calculé hors avant toit (au nu du mur) **de 1,5 mètres maximum.**

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

L'extension d'un bâtiment existant, quand son implantation déroge déjà aux règles générales de recul par rapport aux limites séparatives prévues au plan 3.2.4, pourra être réalisée dans le prolongement du bâtiment principal préexistant. L'extension ne pourra dépasser la hauteur du bâti d'origine, ni diminuer le retrait par rapport à la limite séparative.

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif :** préciser les modalités de calcul du recul pour l'implantation des constructions en limites séparatives, qui ne doivent pas prendre en compte les éléments de décors avec emprise au sol (jambe de force et jardinières).

Avant

	Règles particulières
MACS	**Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique,** des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Josse	Les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative est interdite
Labenne	Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m2 et d'une hauteur maximale de 2,5 mètre peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètre par rapport aux limites séparatives.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Seules les annexes inférieures à 10m2 peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. Les autres annexes doivent se conformer aux reculs mentionnés dans le plan 3.2.4.
Soorts-Hossegor	• La distance est calculée entre la limite séparative et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de **80 cm** maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. • Les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les ilots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l'annexe sera implantée à l'arrière de la façade dominante du bâti principal • les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

Après

	Règles particulières
MACS	**Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique,** des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Josse	Les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative est interdite
Labenne	Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m2 et d'une hauteur maximale de 2,5 mètre peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètre par rapport aux limites séparatives.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Seules les annexes inférieures à 10m2 peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. Les autres annexes doivent se conformer aux reculs mentionnés dans le plan 3.2.4.
Soorts-Hossegor	• La distance est calculée entre la limite séparative et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de **80 cm** maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. • Les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les ilots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l'annexe sera implantée à l'arrière de la façade dominante du bâti principal • les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement. • Ne doivent pas être pris en compte dans le calcul du recul pour l'implantation des constructions en limites séparatives : les éléments de décors générant de l'emprise au sol (jambes de force et jardinières)

SOUSTONS

→ **Objectif :** Modifier les règles de recul par rapport aux limites séparatives et préciser la règle particulière à la commune concernant les secteurs d'emprise au sol « non réglementé ».

Après

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES (suite)

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale sur (Y)					Hauteur maximale dans une bande de 3m et H/2 (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3 m	3,5m	6m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse															
Azur															
Benesse-Maremne															
Capbreton															
Josse															
Labenne															
Magescq															
Messanges															
Moliets-et-Maa															
Orx															
Saint-Geours-de-M.															
Saint-Jean-de-Marsacq															
Saint-Martin-de-Hinx															
Saint-Vincent-de-T									*					*	
Sainte-Marie-de-Gosse															
Saubion			*												
Saubrigues															
Saubusse															
Seignosse				*					**				**		***
Soorts-Hossegor															
Soustons*						R+2			RDC R+1	~~R+2~~					
Tosse															
Vieux-Boucau-les-Bains															

A Soustons :

- ~~Les hauteurs sur limites séparatives~~ Les règles générales de hauteur ne s'appliquent pas dans les secteurs d'emprise sol "non réglementé" ~~où la règle générale des hauteurs s'applique.~~
- Les hauteurs sont calculées à l'égout (et non au faîtage).

A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

CAPBRETON

→ **Objectif :** intégrer une nouvelle règle pour cette commune qui ne s'appliquera pas pour les annexes ni pour les bâtiments à vocation non-résidentielle.

SEIGNOSSE

→ **Objectif :** introduire une dérogation pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Avant Après

1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur la commune de Seignosse

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des plus grandes hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 3 mètres, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes de la piscine ne dépassant pas 2,5m de hauteur.

Sur la commune de Soorts Hossegor

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière est règlementée par les règles figurant dans le plan 3.2.10.

Cette règle n'est pas applicable aux:

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- piscines non couvertes.

Les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur la commune de Capbreton :

Sur distance entre 2 bâtiments comprenant des logements : H/2 avec un minimum de 3 mètres hors avant-toit

Cette règle est applicable uniquement entre construction d'habitation (les annexes ne sont pas concernées)

Sur la commune de Seignosse

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des plus grandes hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 3 mètres, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes de la piscine ne dépassant pas 2,5m de hauteur.
- pour les bâtiments publics et d'intérêt collectifs.

A8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

BENESSE MAREMNE

→ **Objectif :** ajouter une règle particulière en secteur de mixité renforcée, pour les constructions autres qu'à usage d'habitation : des hauteurs supérieures à 8 mètres au faîtage seront tolérées, dans la limite de 12 mètres, lorsque l'activité exercée le nécessite.

Après

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS (suite)

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles particulières sur la commune de Benesse-Maremne :

En secteur de mixité renforcée, pour les constructions autres qu'à usage d'habitation : des hauteurs supérieures à 8 mètres au faîtage seront tolérées, dans la limite de 12 mètres, lorsque l'activité exercée le nécessite.

Règles particulières sur la commune de Seignosse :

- La hauteur des bâtiments est définie avec une hauteur maximum de façade (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi qu'une hauteur maximum au faîtage pour les bâtiments comprenant une toiture en pente. (cf. schémas illustratifs)
- Ces hauteurs peuvent varier pour être en alignement avec un bâtiment existant en limite latérale.
- La hauteur de façade mesurée à l'égout peut être plus basse sur les façades ne donnant pas sur rue ou pour les volumes secondaires, les annexes, et dans les projets présentant des façades dissymétriques.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

SEIGNOSSE

→ Objectif :

- Préciser la règle particulière relative aux hauteurs dans le cas d'un nouveau bâtiment s'adossant à un bâtiment existant
- Préciser la possibilité de hauteur de façade plus basse en cas d'extensions

Avant Après

Règles particulières

La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), ou sur le terrain d'assiette du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant.

Règles particulières

La hauteur maximale autorisée du bâtiment crée pourra être dépassée ou réduite lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), ou sur le terrain d'assiette du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant.

Règles particulières sur la commune de Seignosse :

- La hauteur des bâtiments est définie avec une hauteur maximum de façade (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi qu'une hauteur maximum au faîtage pour les bâtiments comprenant une toiture en pente. (cf. schémas illustratifs)
- Ces hauteurs peuvent varier pour être en alignement avec un bâtiment existant en limite latérale.
- La hauteur de façade mesurée à l'égout peut être plus basse sur les façades ne donnant pas sur rue ou pour les volumes secondaires, les annexes, et dans les projets présentant des façades dissymétriques.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

Règles particulières sur la commune de Seignosse :

- La hauteur des bâtiments est définie avec une hauteur maximum de façade (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi qu'une hauteur maximum au faîtage pour les bâtiments comprenant une toiture en pente. (cf. schémas illustratifs)
- Ces hauteurs peuvent varier pour être en alignement avec un bâtiment existant en limite latérale.
- La hauteur de façade mesurée à l'égout peut être plus basse sur les façades ne donnant pas sur rue ou pour les volumes secondaires, les annexes, ~~et~~ dans les projets présentant des façades dissymétriques et pour les extensions.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

SOUSTONS

→ **Objectif :** Intégrer une règle particulière afin de permettre aux équipement d'intérêt collectif et services publics de déroger aux règles de hauteur.

Après

> **Règles particulières sur la commune de Soustons :** les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

A9 – EMPRISE AU SOL

BENESSE MAREMNE

→ **Objectif :** insérer une règle particulière pour les secteurs soumis à une emprise au sol de 5% afin d'encadrer davantage les droits à construire dans les quartiers excentrés.

MACS

→ **Objectif : comme pour les règles d'implantations,** prévoir une dérogation pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers…)

Avant **Après**

	Règles particulières
MACS	• Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • **Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique,** des règles spécifiques (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue. • Quand le terrain est concerné (même partiellement) **par la trame verte et bleue**, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).
Angresse	**Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0% :** • **Les constructions, installations nouvelles et piscines sont interdites.** • Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées dans la limite de leur emprise et volume initiaux • Les travaux d'adaptations sur le bâti existant, à la date d'approbation du PLUI sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes de stabilité des sols constatés. Une modification des bâtiments existants est tolérée, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions relatives aux hauteurs et aux emprises au sol . L'emprise au sol et la hauteur maximale d'une construction existante ne peuvent être augmentées, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.
Capbreton	Les règles de calcul de l'emprise au sol après division ou lotissement s'appliquent uniquement sur certains secteurs délimités au document graphique 3.2.5
Labenne	Les projets exclusivement commerciaux situés le long des linéaires commerciaux matérialisés dans le plan 3.2.2 bénéficient d'une emprise au sol maximale de 50%.

1.5- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions en zone urbaine est définie au document graphique 3.2.5 Emprise au sol.

	Règles particulières
MACS	• Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…). • **Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique,** des règles spécifiques (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue. • Quand le terrain est concerné (même partiellement) **par la trame verte et bleue**, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).
Angresse	**Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0% :** • **Les constructions, installations nouvelles et piscines sont interdites.** • Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées dans la limite de leur emprise et volume initiaux • Les travaux d'adaptations sur le bâti existant, à la date d'approbation du PLUI sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes de stabilité des sols constatés. Une modification des bâtiments existants est tolérée, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions relatives aux hauteurs et aux emprises au sol . L'emprise au sol et la hauteur maximale d'une construction existante ne peuvent être augmentées, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.
Benesse-Maremne	Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol à 5% : • 5% d'emprise au sol pour les constructions nouvelles ou en cas de reconstruction • Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi : - les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²). - Les piscines sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m². - Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m².

A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

CAPBRETON

→ **Objectif** : insérer une règle particulière à Capbreton concernant les toitures terrasses et la nécessité d'une bonne insertion architecturale et paysagère de ces projets.

Avant **Après**

Les toitures terrasses sont autorisées si
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant.
Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Règles particulières : **à Angresse,** les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l' habitation inférieures à 20m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m2 d'emprise au sol.

Les toitures terrasses sont autorisées si
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant.
Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Règles particulières : **à Angresse,** les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l' habitation inférieures à 20m².
À Capbreton, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

MACS

→ **Objectif** : Dans le secteur architectural de degré 3, concernant l'aspect extérieur des façades des constructions neuves, le terme « classique » sera supprimer concernant la disposition sur les ouvertures des façades qui seront plus hautes que larges. Le terme ouverture « classique » disparait.

Avant **Après**

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES
- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES
- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Les ouvertures ~~classiques~~ (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

→ **Objectif** : supprimer une disposition inappropriée dans le secteur architectural de degré 4 concernant les projets de construction neuve et le respect de la composition architecturale des façades. Cette disposition s'applique aux rénovations et extensions, mais pas aux constructions neuves.

Avant Après

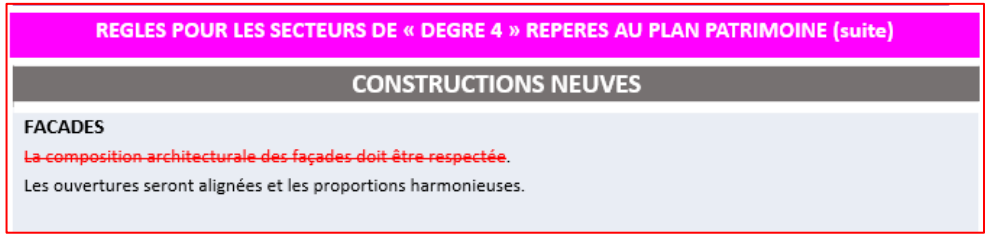
REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

La composition architecturale des façades doit être respectée.

Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.



REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

~~La composition architecturale des façades doit être respectée~~.

Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

SEIGNOSSE

→ **Objectif**. Dans un souci d'encourager la recherche de rénovation et/ou de réhabilitation des bâtiments et d'éviter certaines démolitions, soumettre ce type de projet à un argumentaire suffisamment étayé et sous réserve de l'accord de l'architecte conseil de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Avant Après

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-4 : Tissu urbain dense du Centre bourg
Degré 2-5 : Tissu urbain en périphérie du Bourg
Degré 2-6 : Tissu urbain du secteur Océan

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. (Sur les constructions traditionnelles, se reporter au document « référentiel commun des OAP - partie E - Les codes de l'architecture locale »).
Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.

Constructions neuves :

- Elles doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)
- ou être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

Degré 2-4 : Tissu urbain dense du Centre bourg
Degré 2-5 : Tissu urbain en périphérie du Bourg
Degré 2-6 : Tissu urbain du secteur Océan

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. (Sur les constructions traditionnelles, se reporter au document « référentiel commun des OAP - partie E - Les codes de l'architecture locale »).
Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.

Dans un intérêt écologique, toute demande de démolition devra être argumentée et justifiée soit par une nécessité technique, soit par un intérêt urbanistique ou patrimonial. La seule dimension économique ne sera pas suffisante à justifier d'une demande de démolition. Aussi la recherche de rénovation même lourde et/ou de réhabilitation d'un bâti déjà existant constitue un principe auquel il ne sera pas permis de déroger que sous réserve de fournir un argumentaire suffisamment étayé et sous réserve d'accord de l'architecte conseil de la ville.

Constructions neuves :

- Elles doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)
- ou être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

→ **Objectif (Seignosse)**. Dans un souci de qualité architecturale concernant les couleurs des façades, autoriser une nouvelle teinte pour les bardages (lazuré marron).

Avant Après

Façades (enduits et bardages)

- Les bardages seront en bois non traité

OU bois brulé

OU lazuré gris ou noir.

- Les enduits privilégieront les teintes suivantes :

Façades (enduits et bardages)

- Les bardages seront en bois non traité

OU bois brulé

OU lazuré gris ou noir ou marron.

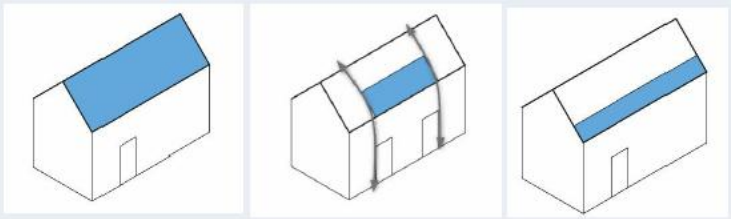
→ **Objectif (Seignosse)**. Dans un souci de qualité et cohérence architecturales, préciser les modalités d'installations des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pour les annexes et les bâtiments protégés pour leur valeur patrimoniale et repérés au plan 3.2.7.

Avant Après

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

- Soit ils recouvrent la totalité du pan de toiture
- Soit les panneaux sont placés en cohérence avec les ouvertures en façade.
- Soit les panneaux solaires forment une bande continue et dans ce cas ils sont positionnés en partie basse de la toiture.



L'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun sont à privilégier.

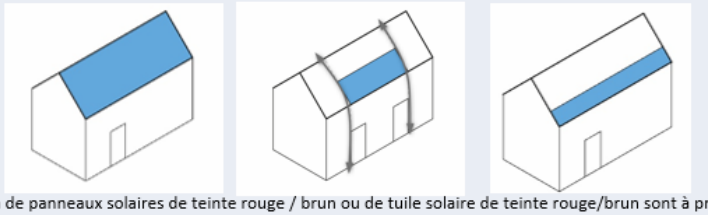
La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, doivent être non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, …) ou à la pente du terrain (talus).

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

- Soit ils recouvrent la totalité du pan de toiture
- Soit les panneaux sont placés en cohérence avec les ouvertures en façade.
- Soit les panneaux solaires forment une bande continue et dans ce cas ils sont positionnés en partie basse de la toiture.



L'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun sont à privilégier.

La mise en place de panneaux sur les façades et/ou les toitures des constructions existantes autres que des annexes est interdite dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public ~~est interdite.~~ Cas des bâtiments repérés au plan patrimoine : la mise en place de panneaux sur les façades et/ou les toitures de toute construction existante repérée, visible depuis l'espace public, est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, doivent être non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, …) ou à la pente du terrain (talus).

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif :** mettre en cohérence les prescriptions du PLUI avec celles du Site Patrimonial Remarquable, concernant les principaux généraux liés à l'encadrement des extensions qui concernent tous les types de bâtis (bâti courant, et remarquable, mais aussi intéressant) et s'appréhendent non pas à travers la notion floue et litigieuse de densité, mais plutôt d'emprise au sol.

Avant

Toute extension d'une construction existante devra reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer ou être accompagnée d'une transformation générale du style de la construction. Dans le cas d'une transformation du style, elle devra être justifiée par l'obtention d'une architecture plus conforme à l'appartenance à une station balnéaire.
En compatibilité avec le SPR, toute extension sera mesurée dans le gabarit et le contexte donné du site et de la construction (bâti courant et remarquable) et représentera une densité maximale de 50% par rapport au bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du SPR.

Après

Toute extension d'une construction existante devra reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer ou être accompagnée d'une transformation générale du style de la construction. Dans le cas d'une transformation du style, elle devra être justifiée par l'obtention d'une architecture plus conforme à l'appartenance à une station balnéaire.
En compatibilité avec le SPR, toute extension sera mesurée dans le gabarit et le contexte donné du site et de la construction (bâti courant, intéressant et remarquable) et représentera une ~~densité~~ emprise au sol maximale de 50% par rapport au bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du SPR.

SOUSTONS

→ **Objectif :** ajouter une règle particulière concernant les projets de construction neuve situés dans les secteurs architecturaux de degré 4 afin de réglementer davantage les proportions des ouvertures.

Avant Après

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

La composition architecturale des façades doit être respectée.

Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

FACADES

~~La composition architecturale des façades doit être respectée~~.

Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

Règle particulière sur la commune de Soustons : Lorsque l'architecture est d'inspiration traditionnelle, les ouvertures (hors baies vitrés) sont plus hautes que larges. Il est possible de déroger à cette disposition sur les façades non visibles depuis le domaine public, si elle est justifiée.

A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES

CAPBRETON

→ Objectifs pour les clôtures sur limites séparatives :

- Autoriser les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes bois, grises ou vertes

Avant

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse** : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle…) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur limites séparatives.
- **A Capbreton**, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel.
- **A Magescq**, les palissades en bois et les panneaux rigides avec occultants sont autorisés.

Après

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse** : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle…) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur limites séparatives.
- **A Capbreton**, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes bois, grises ou vertes sont autorisés.
- **A Magescq**, les palissades en bois et les panneaux rigides avec occultants sont autorisés.

MACS

→ Objectifs pour les degrés architecturaux 3 et 4 : Déroger dans les dispositions générales aux règles de hauteur des clôtures pour les équipements publics, notamment suite aux besoins exprimés par la Gendarmerie Nationale.

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- **Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou sur tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.**

- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les clôtures dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)

- **Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue :**
  - **Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique** (réservoir de biodiversité, corridors urbains en pas japonais et corridors extra urbains), les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.
  - **Dans les zones soumises au risque inondation**, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.
  - **Dans les zones soumises au risque incendie :** Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

:

- Pour les communes de catégorie 1 (cf. catégorisation dans le partie relative aux clôtures sur limites séparatives) , les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines (hormis les murs pleins) sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative, sauf règles particulières édictées ci-après.

*Illustration des clôtures **non autorisées sur emprise publique** et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1*

- Les dispositions générales relatives aux règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics.

SEIGNOSSE

→ Objectif sur voies et emprises publiques :

Imposer un recul de 20 cm des clôtures afin de permettre les plantations devant les clôtures composées de planches de bois verticales et les clôtures maçonnées et enduites au bourg de Seignosse (catégories 3 et 4) et à Seignosse Océan (catégories 10 et 13).

Avant	Après
3. **Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non,** de hauteur maximale 1,6 m. Cette clôture sera préférentiellement **plantée** d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public.	3. **Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non,** de hauteur maximale 1,6 m. Cette clôture sera préférentiellement **plantée** d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.
4. : **Une clôture maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,6 m ;** avec plantation de grimpantes tous les 2 mètres minimum, côté voie ou espace public. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a).	4. : **Une clôture maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,6 m ;** avec plantation de grimpantes tous les 2 mètres minimum, côté voie ou espace public. Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a).
10. : Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,4 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et locales (*b). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public.	**10. : Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,4 m.** Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et locales (*b). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.
13. Le long des voies : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon, en plus des typologies précédentes, sont autorisées les types de clôtures suivantes : **Une clôture composée de planches de bois verticales, avec ou non des tasseaux de recouvrement, de hauteur maximale 1,8 m.** Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*b). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public.	**13. Le long des voies : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon, en plus des typologies précédentes, sont autorisées les types de clôtures suivantes :** **Une clôture composée de planches de bois verticales, avec ou non des tasseaux de recouvrement, de hauteur maximale 1,8 m.** Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*b). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.

→ Objectif sur voies/emprises publiques et limites séparatives (SEIGNOSSE):

Rectifier des erreurs matérielles page 118 à 124 concernant les numéros de pages renvoyant à l'annexe du règlement relative aux essences végétales : " [...] Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – ~~page 11 et 12~~ page 3 à 4) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – ~~page 14 et 15~~ page 5 et 6)."

Avant

(*a) : Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 11 et 12) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 14 et 15).

Après

(*a) : Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page ~~11 et 12~~ 3 et 4) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – ~~page 14 et 15~~ 5 et 6).

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif.** Modifier les règles concernant la qualité des clôtures dans les secteurs à vocation économique, hors Site Patrimonial Remarquable (page 108). Il s'agit notamment de supprimer les soubassements afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de faciliter le passage de la petite faune et de ne plus rendre obligatoire l'installation de clôtures.

Avant

DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE

CLOTURES

Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public :
- Soubassement de 50cm maximum, maçonné blanc ou sable clair
- Grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion
- Structure du grillage métallique de couleur verte
- Hauteur maximale de la clôture : 1,5m
- Portail ou portillon évoquent le style architectural de l'habitation
- Coffrets EDF et boîtes aux lettres sont intégrées dans les éléments maçonnés

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Règles à respecter pour les clôtures en limites séparatives
- Clôtures grillagées obligatoires
- Couleur verte du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte
- Grillage à maille rectangulaire ou à simple torsion
- Hauteur maximale de la clôture : 2m

Après

DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE

CLOTURES

Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public :
- ~~Soubassement de 50cm maximum, maçonné blanc ou sable clair~~
- Grillage métallique de couleur verte ou grise, maille rectangulaire ou à simple torsion
- Structure du grillage métallique de couleur verte ou grise
- Hauteur maximale de la clôture : ~~1,5m~~ 1,8m
- ~~Portail ou portillon évoquent le style architectural de l'habitation~~
- Coffrets EDF et boîtes aux lettres sont intégrées dans les éléments maçonnés

~~L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.~~

Règles à respecter pour les clôtures en limites séparatives
- ~~Clôtures grillagées obligatoires~~
- ~~Couleur verte du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte~~
- ~~Grillage à maille rectangulaire ou à simple torsion~~
- Hauteur maximale de la clôture : 2m
- Grillage métallique de couleur verte ou grise, à maille rectangulaire ou à simple torsion

A12 - ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE

MACS

→ Objectif.

- Ajouter une règle particulière (page 139) permettant aux équipements et installations techniques liées à la sécurité et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers…) de déroger aux règles relatives aux espaces de pleine terre.
- Préciser les cas dans lesquels la majoration des espaces de pleine terre s'applique pour des motifs d'ordre paysager (cas du couvert boisé ou de surface naturelle à préserver).

Avant Après

3.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

Règles particulières :

- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, ces règles concernant les espaces de pleine de terre pourront être majorées, conformément :
  - Aux secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue et
  - Aux dispositions générales du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.

Règles particulières :

- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…).
- Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, ces règles concernant les espaces de pleine de terre pourront être majorées, conformément :
  - Aux secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue et
  - Aux dispositions générales (cf. cas du couvert boisé à préserver) du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.

BENESSE MAREMNE

→ Objectif. Préciser (page 138) que le taux minimal de 30% d'espace de pleine terre s'appliquant sur les zones de mixité renforcée est calculé à partir des espaces libres restants (et non à partir de l'assiette totale du projet)

Avant Après

Benesse Maremne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres

Benesse Maremne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres restants.

SEIGNOSSE

→ **Objectif.** Rappeler dans les règles particulières de la commune (page 138) que des exigences renforcées sont applicables quand une protection paysagère existe (cas du couvert boisé ou de surface naturelle à préserver au titre des dispositions générales, page 29), notamment dans les secteurs soumis à une emprise au sol égale à 70% et à 15% d'espace de pleine terre.

Avant Après

Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à **25%**	Taux minimal de 55% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 50%	Taux minimal de 25% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 70%	Taux minimal de 15% d'espace de pleine terre

Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à **25%**	Taux minimal de 55% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 50%	Taux minimal de 25% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 70%	Taux minimal de 15% d'espace de pleine terre cas des terrains sous couvert boisé à préserver, se référer au chapitre 18/ A. Eléments de paysages : couvert boisé et surface naturelle dans les dispositions générales.

A13 – STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE LOGEMENT

CAPBRETON

→ **Objectif.** Imposer la réalisation de places de stationnement en cas d'extension de logements.

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif.** Réglementer les changements de destination des hôtels vers l'habitation par la mise en place d'une règle particulière : 2 places par logement + 1 place visiteur pour 5 logements. Ne sont pas concernées par cette nouvelle disposition les résidences de tourisme.

SEIGNOSSE

→ **Objectif**. Imposer la réalisation de places de stationnement en cas d'extension de logements et de changement de destination.

Avant Après

En cas d'extension ou réhabilitation d'un logement, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

Règles particulières à Soorts Hossegor

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur).

Les parcs de stationnement couverts de plus de 1.000 mètres carrés devront intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation représentant au minimum 30% de la surface des ombrières.

En cas d'extension ou réhabilitation d'un logement, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

Règles particulières à Soorts Hossegor

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur).

Dans le cas des changements de destination des hôtels vers l'habitation seront demandés : 2 places par logements et 1 place visiteur pour 5 logements**. Les résidences tourisme ne sont pas concernées par cette nouvelle disposition.**

Règles particulières à Capbreton

Des places de stationnement supplémentaires seront exigés en cas d'extension de logements : 1 place par tranche de 60m².

Règles particulière à Seignosse

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur).

A14 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

MACS

→ **Objectif.** Rappeler que la réalisation des aires de retournement en partie privée, en complément de la recommandation inscrite au règlement du PLUI, est soumise à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Avant	Après
▪ **Aire de retournement en partie privée.** Il est recommandé, pour les propriétés, bâties ou nues, faisant l'objet de projet de construction, de disposer d'espace suffisant en partie privée pour permettre les manœuvres de retournement des véhicules et assurer une visibilité suffisante en sortie sur les voies publiques ou privées.	▪ **Aire de retournement en partie privée.** Il est recommandé, pour les propriétés, bâties ou nues, faisant l'objet de projet de construction, de disposer d'espace suffisant en partie privée pour permettre les manœuvres de retournement des véhicules et assurer une visibilité suffisante en sortie sur les voies publiques ou privées. L'avis du gestionnaire de la voirie et/ou de la commune permettra d'apprécier les modalités d'application de cette règle et de garantir la sécurité des sorties sur la voie publique en application des dispositions du règlement de voirie de MACS.

A15 – ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone A et N

→ Objectif/MACS

- Préciser la notion d'annexe, qui intègre également ses accessoires.
- Préciser la notion de proximité pour l'implantation des annexes : conformément à la doctrine de la DDTM, la distance maximale est de 30 mètres.

Avant Après

- Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²).*

- Les constructions d'annexes et leurs accessoires, à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²). La distance maximale entre l'habitation et les annexes sera de 30 mètres.*

Volumétrie et implantations des constructions

→ **Objectif/ MACS.** En cohérence avec les dispositions en zone Urbaine, déroger aux règles de recul par rapport aux voies et emprise publiques dans le cas de projet d'extension réalisée dans le prolongement de la construction existante (pages 161 et 193).

Avant Après

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

(suite)

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les **projets d'extension ou de surélévation dans le prolongement de la construction** (sans diminution du retrait existant), si le projet permet d'assurer une meilleure intégration architecturale.

Aspect extérieur des clôtures

→ Objectif/SEIGNOSSE. Imposer le maillage large de toutes les clôtures à Seignosse en zone A et N (page 171 et 202) afin de permettre le passage de petits animaux

Avant

CLOTURES

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.
Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.
Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront grillagées, la hauteur du grillage ne devant pas dépasser 1,60 m de haut. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences variées.

Après

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

Un maillage large est imposé sur toutes les clôtures. Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.
Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.
Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront grillagées, la hauteur du grillage ne devant pas dépasser 1,60 m de haut. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences variées.

Espaces libres et plantations

→ **Objectif/MACS.** En cohérence avec les dispositions applicables en zone Urbaine concernant les plantations et l'aménagement des espaces libres, encourager également la préservation des boisements existants en zones Agricole et Naturelle (page 180 et 211).

Avant **Après**

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants.
Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence. Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- - Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- - De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants.
Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence. Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- - Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- - De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

→ **Objectif / MACS**. Supprimer la redondance concernant les limitations relatives aux constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.

Avant Après

Limitations *(= autorisé sous condition)*

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole**, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Cette disposition ne s'applique pas sur les communes suivantes où seuls les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés : **Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.**
- **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.**

Limitations *(= autorisé sous condition)*

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ~~forestière et~~ agricole**, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Cette disposition ne s'applique pas sur les communes suivantes où seuls les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés : **Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.**
- **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.**

→ **Objectif / MACS.** Dans les zones N indicées, à vocation économique (page 189), autoriser une nouvelle destination ; activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Avant Après

Zone réservée aux activités économiques existantes.	Seules sont admises : - Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée : ▪ ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site, ▪ ne crée pas de nouveau logement, ▪ L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante. **Règle particulière** sur la commune de Saint Jean de Marsacq : aucune construction ni aménagement ne sont autorisés.

Zone réservée aux activités économiques existantes.	Seules sont admises : - Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante ou à usage d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'opération projetée : ▪ ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site, ▪ ne crée pas de nouveau logement, ▪ L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante. **Règle particulière** sur la commune de Saint Jean de Marsacq : aucune construction ni aménagement ne sont autorisés.

→ Objectif / SOUSTONS. Insérer une règle particulière pour Soustons afin d'encadrer davantage la réalisation d'annexes en zone N (page 185) : « *Sont autorisés : Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40 m². Le cumul des emprises au sols, existantes ou projetées ne peut excéder 40 m² par habitation. Dans le cas où plusieurs habitations auraient été régulièrement édifiées sur une même unité foncière, les annexes de chaque habitation doivent être dissociées* ».

Avant Après

- Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²).*

- Les constructions d'annexes et leurs accessoires, à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²). La distance maximale entre l'habitation et les annexes sera de 30 mètres.*

***Règle particulière à Soustons** : sont autorisés les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². Le cumul des emprises au sols, existantes ou projetées ne peut excéder 40m² par habitation. Dans le cas où plusieurs habitations auraient été régulièrement édifiées sur une même unité foncière, les annexes de chaque habitation doivent être dissociées.*

HAUTEURS

→ Objectif / SOUSTONS. Insérer une règle particulière pour Soustons afin d'encadrer davantage la réalisation d'annexes en zone N (page 195)

Avant Après

En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique :

- Pour constructions destinées à l'habitation (bâtiment principal et annexes), la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout
- **Pour les autres constructions** autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par dérogation, dans le cadre d'extension , la hauteur maximale sera celle de la construction existante lorsque celle-ci excède déjà la hauteur autorisée.

Règles particulières

A Soustons : si la construction est implantée sur limite séparative, sa hauteur maximale devra être inférieure à 4 mètres.

En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique :

- Pour constructions destinées à l'habitation (bâtiment principal et annexes), la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout
- **Pour les autres constructions** autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par dérogation, dans le cadre d'extension , la hauteur maximale sera celle de la construction existante lorsque celle-ci excède déjà la hauteur autorisée.

Règles particulières

A Soustons : si la construction est implantée sur limite séparative, sa hauteur maximale devra être inférieure à 4 mètres.

Les annexes seront de plain-pied.

B. MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi

CAPBRETON

→**Objectif.** Suite à un inventaire complémentaire réalisé dans le cadre des études urbaines sur le front de mer et le front de port, recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 18 bâtis à protéger.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Après

Références cadastrales	Références cadastrales
BS0013	BT0425
BS0219	BT0245
BS0254	BT0244
BS0027	
BS0034	
BT0109	
BT0088	
BT0089	
BT0520,456 et 521	
BT0133	
BT0369	
BT0230	
BT0229	
BT0228 (annexe)	
BT0227	

MACS

→ **Objectif :** Suite à une erreur matérielle présente dans l'annexe du règlement écrit concernant les changements de destination, la parcelle devant changer de destination n'est située sur la commune de Moliets-et-Maâ mais sur la commune de Magescq. La parcelle AY0001 a bien été identifiée en changement de destination sur le plan règlementaire 3.2.2, seul l'annexe du règlement écrit doit être modifier.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit du PLUi.

Avant Après

MAGESCQ	0A0489
MAGESCQ	0E0129
MAGESCQ	AP0057
MOLIETS-ET-MAA	AY0001
ST-MARTIN-DE-HINX	0B0441
ST-MARTIN-DE-HINX	0A0562
MOLIETS-ET-MAA	AW0032
MOLIETS-ET-MAA	AW0114

MAGESCQ	0A0037
MAGESCQ	0A0489
MAGESCQ	0E0129
MAGESCQ	AP0057
~~MOLIETS-ET-MAA~~ MAGESCQ	AY0001
ST-MARTIN-DE-HINX	0B0441
ST-MARTIN-DE-HINX	0A0562
MOLIETS-ET-MAA	AW0032
MOLIETS-ET-MAA	AW0114

SAINT JEAN DE MARSACQ

→ **Objectif :** Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Changement de destination d'un garage (parcelle B145) vers une activité artisanale (atelier de fabrication de pâtisserie).

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Avant Après

ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D1298
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0178
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A1148
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0037
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0148
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0F0147
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0F0340
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0366
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0358
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0675
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0G0421
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0120

ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0360
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0361
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BB0031
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	B0145
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	AO801

SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif :** Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Intégrer 7 demandes de changements de destination, dans une commune qui n'en disposait pas jusque-là.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Après

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AI0222
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AC0063
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AA0016
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BP0005
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BO0083
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BD0102
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BB0031

SAINTE MARIE DE GOSSE

→ **Objectif :** Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Changement de destination de deux granges vers une activité économique (locaux pour les employés de l'entreprise mitoyenne).

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Après

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AI0222
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AC0063
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AA0016
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BP0005
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BO0083
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BD0102
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BB0031
SAINT-JEAN-DE-MARSARCQ	B0053
SAINTE MARIE DE GOSSE	AO801

Localisation des bâtis identifiés

SOUSTONS

→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Rectification d'une erreur matérielle sur l'identification d'un hangar sur les parcelles AT 556 et 558 (état général et absence d'intérêt architectural).

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Avant

SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
SOUSTONS	AS0235
SOUSTONS	AH0298
SOUSTONS	AW0084

Après

Commune	Parcelles
SAUBRIGUES	AH0037
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
~~SOUSTONS~~	~~AT0558~~
SOUSTONS	AS0235
SOUSTONS	AH0298
SOUSTONS	AW0084
ST-GEOURS-DE-MAREMNE	CH0033
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791

VIEUX-BOUCAU

→**Objectif :** Mettre à jour l'annexe patrimoine du règlement écrit avec l'ajout de 21 fiches patrimoniales correspondant aux maisons identifiés dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2023). Les fiches correspondent aux maisons n°42 à 62.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit

Extrait des nouvelles fiches patrimoniales/ **Après**

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

DETAILS D'ARCHITECTURE

SITUATION

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

61. AK206 « LA TCHACHE » - 3, rue de la Gare / rue des Flibustiers

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

C. MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES

C1. ZONAGE (3.2.1)

AZUR

→ **Objectif : suite à l'élaboration d'un plan guide en septembre 2023, il s'agit de prévoir une OAP Cœur de bourg afin de le densifier et de lui permettre d'évoluer pour accueillir les services de proximité attendus par les habitants**

➢ Densifier le cœur de bourg en respectant l'identité du territoire

➢ Associer densité et services de proximité : le niveau d'équipements du cœur de bourg justifie une densification résidentielle. Les opérations neuves peuvent accueillir des RdC commerciaux.

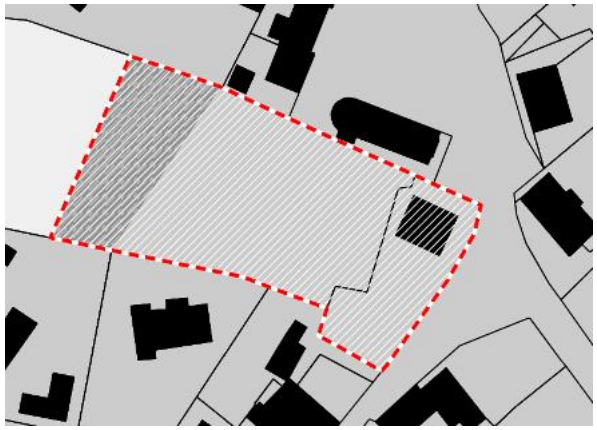
➢ S'appuyer sur les typologies du patrimoine bâti pour proposer une densification contemporaine et une diversification des formes urbaines

➢ Travailler en synergie espaces publics et opérations privées

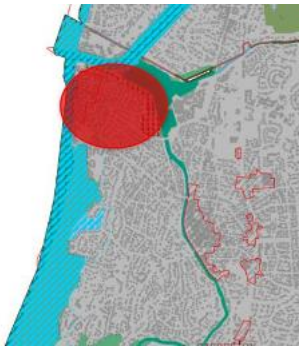
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.10 et la création d'une OAP en densification/renouvellement urbain.
Parcelle concernée : G0133 et G0387. Surface estimée : 4500 m²

Avant

Après



CAPBRETON



→ **Objectif :** Lever du périmètre de gel, sur le front de mer instauré en 2020 dans l'attente de l'approbation du PPRL Bourret Boudigau, au profit d'une OAP modifiée tenant compte des risques littoraux (érosion du trait de côté à 100 ans).

Cette modification entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et de l'OAP n°1.
Parcelles concernées : BT0094, BT0095, BT0106, BT0375, BT0107, BT0111, BT0061, BT0062, BT0063, BT0092, BT0093, BT0056, BT0060, BT0055
Surface concernée : 11 000 m²

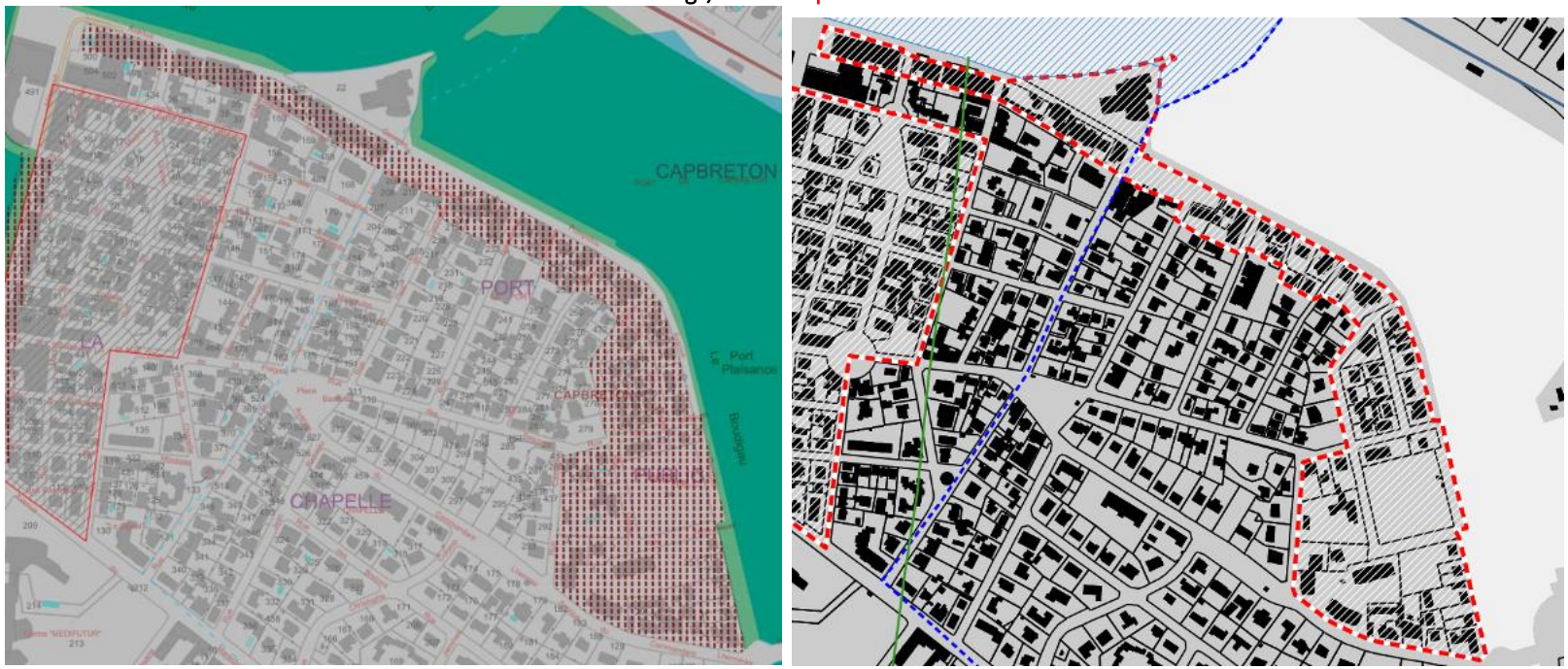
Zonage/ Avant Après

Périmètre de l'OAP

→ **Objectif :** Lever le PAPAG du front de port, instauré en 2020 dans l'attente de l'approbation du PPRL Bourret Boudigau, au profit d'une OAP intégrant les risques littoraux (submersion marine).

Cette modification entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et des OAP en densification/renouvellement urbain.
Surface concernée : 63 000 m²

Zonage/ Avant Après



Périmètre de l'OAP

LABENNE

→ **Objectif :** Création d'un STECAL tourisme à Housquit. Le projet n'a pas d'impact en terme de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. En effet il s'agit d'un terrain déjà bâti localisé dans la zone artisanale d'Housquit. Suite à la modification simplifiée n°1 du SCoT approuvée le 28 septembre 2023 la zone artisanale d'Housquit a été reconnue comme un village économique. S'agissant des incidences sur l'environnement, ces dernières sont neutres (cf. auto-évaluation).
Afin de prendre en compte la route départementale 810, un recul par rapport aux voies et emprises publique de 35 mètres est imposé comme pour le reste de la zone artisanal d'Housquit (étude dérogatoire amendement Dupont).

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.9
Surface estimée: 8143 m²

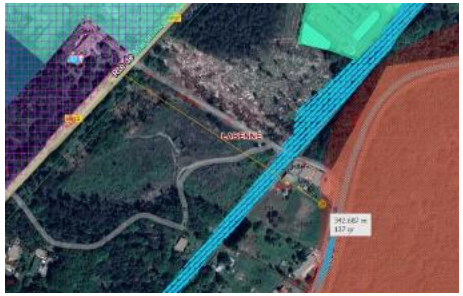
Zonage/ Avant

Après / Zonage STECAL

Mixité vocation touristique

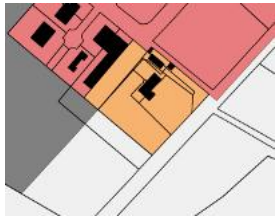
Recul voies et emprise publique : 35 mètres

Site Natura 2000 à environ 350 m²

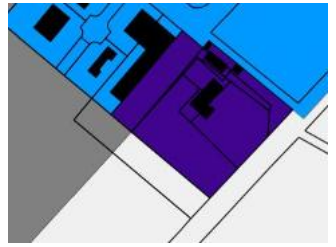


Emprise au sol : 20%

Hauteur : 6 mètres E et A, 8 mètres F (R+1 ou dans le prolongement de l'existant)



Recul limites séparatives : 5 mètres min sur toutes les limites

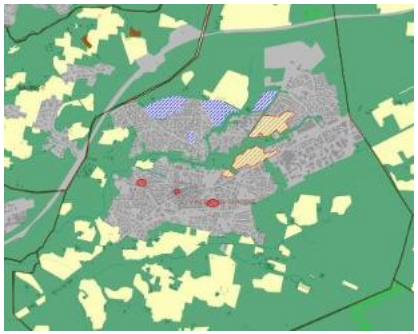


→ **Objectif** : Rectification de deux erreurs matérielles dans le plan masse valant règlement de Labenne. Une partie de bande végétal est supprimé afin de pouvoir desservir la parcelle AC0002 et supprimer un accès prévu sur parcelle AC0204 (la barrière sur la copropriété voisine, empêchant l'accès tel que défini sur le secteur plan masse).

Parcelle concernée : AC0002 et AC0204
Cette modification entraîne la modification du plan de Masse valant règlement de Labenne

Avant Après /

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE



→Objectif
Suite à l'élaboration d'un plan de référence, créer 3 secteurs d'OAP en zone Urbaine afin d'encadrer la mutation des tissus urbains et proposer une densité qualitative :

- Création d'une zone Urbaine soumise à **OAP chemin de MATTECU (OAP 6)** afin d'anticiper le déménagement et l'agrandissement de la maison médicale. L'objectif de cette OAP est de maintenir une offre médicale existante et de permettre l'extension de la maison médicale actuelle avec l'installation d'un accueil scanner IRM dans les meilleures conditions pour les usagers (bâtiments neufs et aux normes).

Parcelles concernées : AK210, AK341 et AK337
Surface estimée : 5900 m²

- Création d'une zone U soumise à OAP, **avenue d'Aspremont (OAP 4),** afin d'accompagner la mutation d'une friche commerciale. Une mixité des formes et typologies des bâtiments est attendues.

Parcelles concernées : BK218, BK148 ET 149
Surface estimée : 15600 m²

- Création d'une zone Urbaine soumise à OAP **Place du Foirail (OAP 5)** afin d'accompagner la mutation d'une friche commerciale.

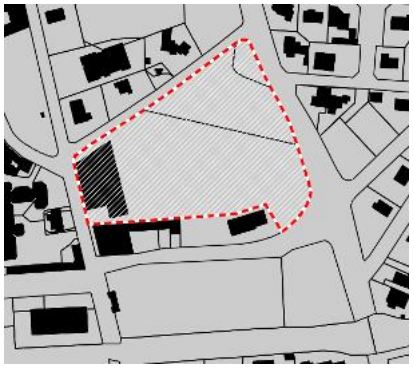
Parcelles concernées : AL 48 49 50 52 53 157 et 158
Surface estimée : 6800 m ²

Ces modifications impactent les plans 3.2.1 à 3.2.9.

Avant Après

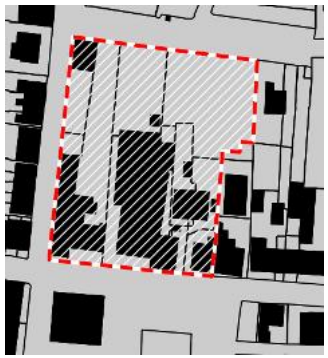
OAP 6

OAP 4



Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 5



SAUBION

→**Objectif :** il s'agit de reclasser une zone Urbaine en zone Naturelle sur la parcelle B0464, dans un quartier excentré du centre bourg. L'objectif est de modérer l'urbanisation de ce secteur, traversée par une RD337 menant à Saint Vincent de Tyrosse, qui connaît une forte circulation automobile. L'augmentation des flux de véhicules pourrait aggraver la dangerosité sur cette voirie, disposant d'un nombre conséquent d'accès individuels, sans aménagements permettant de sécuriser les entrées/sorties des véhicules.
La parcelle B0464 en partie en zone Urbaine va repasser en zone Naturelle.

Parcelle concernée : B0464
Surface estimée : 5186 m²
Les plans 3.2.1 à 3.2.9 seront modifiés en conséquence.

Avant

Zone urbaine
Zone urbaine

Après

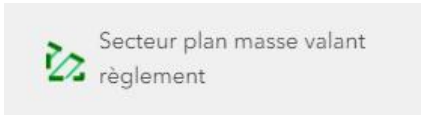
SOORTS HOSSEGOR

→ Objectif :

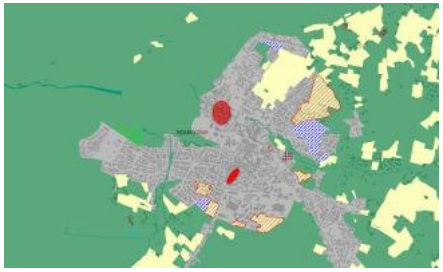
- Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur la place des landais, qui apparait sur tous les plans (sauf patrimoine, TVB, et risques)
- Matérialiser le périmètre du secteur à plan masse sur le plan de zonage et tous les documents graphiques du PLUI (hors emplacements réservés), qui fixera l'ensemble des règles d'urbanisme applicables en complément des dispositions du Site Patrimonial Remarquable.
- Annexer au document graphique le secteur à plan masse prévu à l'article R 151-40 du code de l'urbanisme : il fixe dans un secteur donné des règles spéciales de construction à l'aide de représentation graphique et de prescriptions écrites. Il déroge à la règle générale applicable dans cette zone Urbaine.

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.11.

Avant	Après



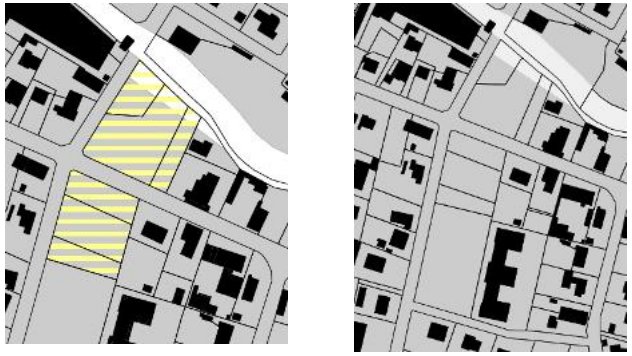
SOUSTONS



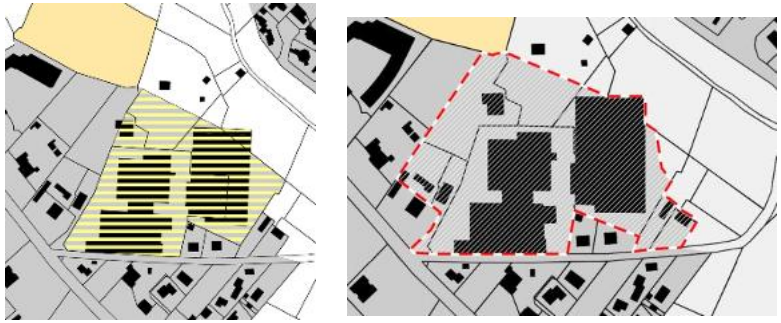
→ **Objectif :** Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur 3 secteurs du centre-ville de la commune. Le **PAPAG situé à l'Ouest** de la commune deviendra un espace réservé destiné à un équipement sportif, le **PAPAG situé à l'Est** va devenir un zone urbaine soumise à OAP. Le **PAPAG situé au Sud** de la ville (Avenue Maréchal Lattre de Tassigny) possède déjà des règles d'urbanisme suite à la modification n°3 du PLUi.

Parcelles concernées : AC0337, AC0336, AC0335, AC0309, AC0310, AC0311, AI0135, AI0156, AI0131 et AI0163, BW0114, BW0336, BW0338, BW0339, BW0523 et BW0524.
Ces modifications entrainent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

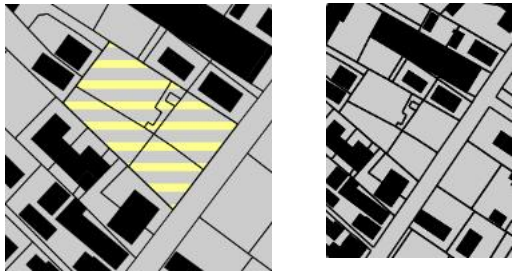
PAPAG Ouest - Avant Après



PAPAG Est Avant Après



PAPAG Sud Avant Après

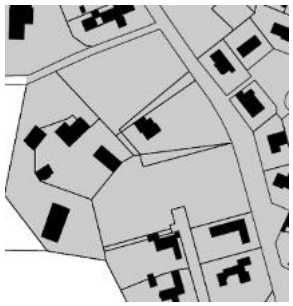


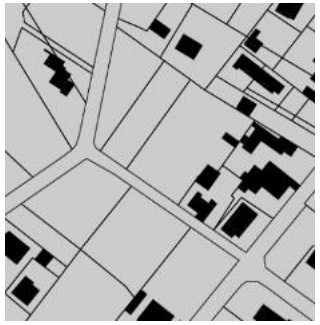
→ **Objectif :** Création de 2 nouveaux secteurs de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) Un secteur situé au Nord-Ouest du bourg de la commune, Chemin de la croix de Jubiles et un secteur situé au Sud du bourg, Route de Mora.

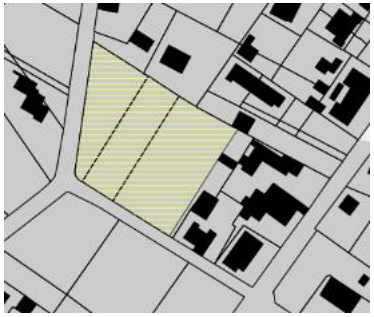
Parcelles concernées : BL 560, 558, 559, 561, 562, 673 et AD 93, 92 et 91p

Ces modifications entrainent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

Avant Après





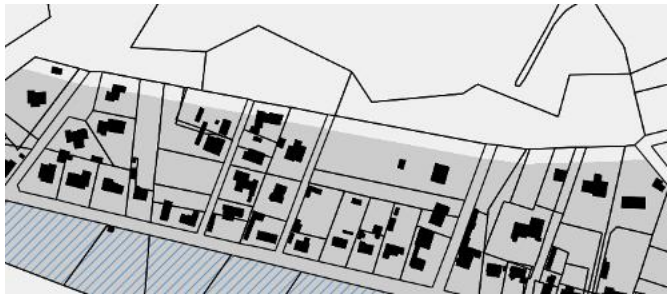


Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

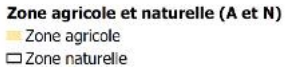
→ **Objectif :** Afin de prendre en compte une connaissance concernant l'atlas des zones inondables et le risque inondation sur la commune de Soustons, certains secteurs à proximité du Lac (allée des liquidambars, abords du centre nautique, secteur lieu-dit vieux Nicot), vont subir un rétro-zonage dans le but de préserver la population des risques en cas d'inondation.

Parcelles concernées : AD262, AD 618, 619, 863, 864 et 865p, AC247, AC 35
Ces modifications entrainent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

Avant Après

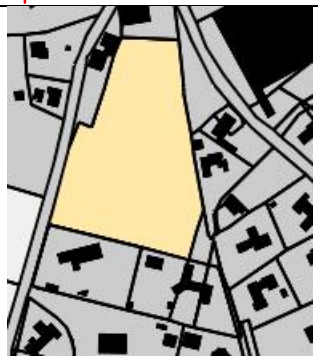


Zone agricole et naturelle (A et N)
Zone agricole
Zone naturelle



→ **Objectif :** Volonté de la commune de préserver l'activité agricole présente sur la parcelle BM159 de zone Urbaine vers une zonage Agricole.

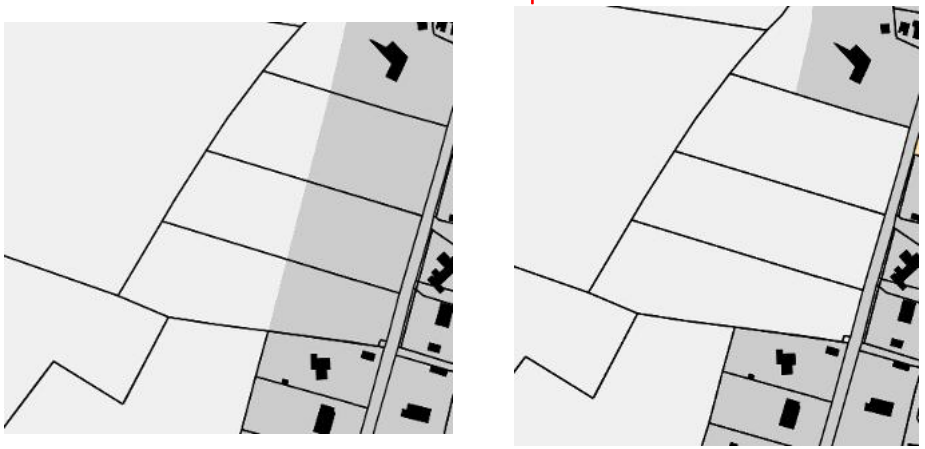
Surface estimée : 10 714 m²
Parcelle concerné: BM 159
Ces modifications entrainent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

Avant	Après
	

→ **Objectif :** Dans l'objectif de préserver les terres sylvicoles présentes sur les parcelles BL260, 246 et 247, la commune souhaite procéder au retro-zonage de ces parcelles. Ces dernières vont passer **d'une zone Urbaine à une zonage Naturelle.**

Surface estimée : 27 110 m²
Parcelles concernées : BL260, 246 et 247
Ces modifications entrainent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

Avant Après



→ **Objectif :** La zone 2AU empiète sur les fonds de jardin d'un ancien lotissement datant de 2016. Comme le montre les photos aériennes il y a une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone 2AU, les fonds de jardins du lotissement ont été intégrés par erreur dans le périmètre de la zone. Un chemin nécessaire à l'exploitation se retrouve également dans le périmètre de la zone 2AU.

Parcelle concerné : BW1044
Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.9

Chemin d'exploitation

Avant Après

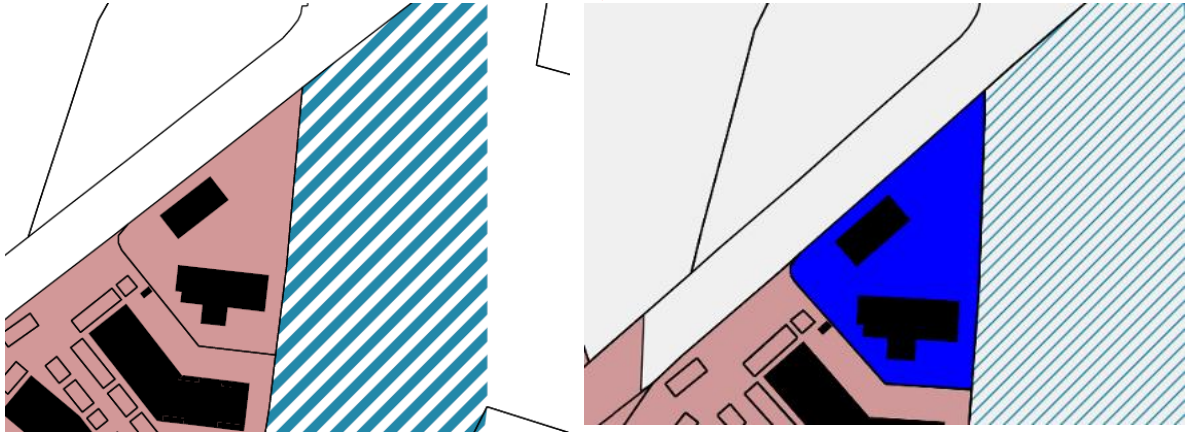
C2. MIXITE (3.2.2)

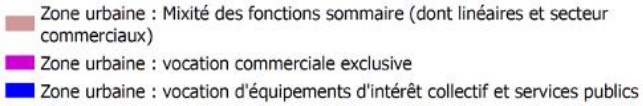
CAPBRETON

→ **Objectif :** Volonté de reconnaître l'activité existante (SYDEC, Syndicat d'eau potable et d'assainissement) en modifiant la mixité, d'une zone résidentielle à une zone d'équipement public.
Surface estimée : 3100m²

Parcelle concernée : AH294
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 (mixité)

Avant Après



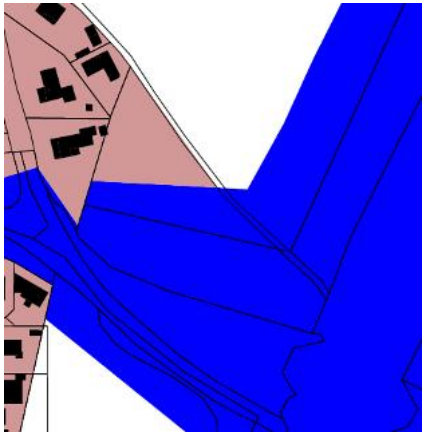


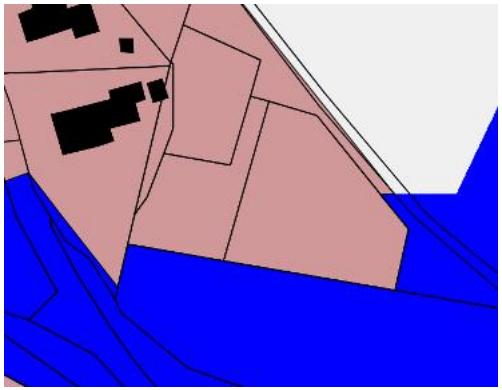
LABENNE

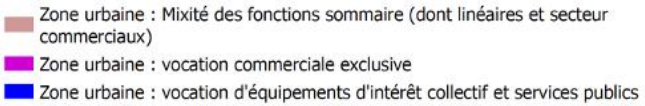
→ **Objectif :** Suite à l'achèvement de travaux aux abords de l'autoroute A63 ayant justifié par le passé, le classement en équipement d'intérêt collectif et de services publics, il est nécessaire d'harmoniser les règles de mixités sur une unité foncière communale.

Parcelle concernée : B1305 (parcelle mère) : B1436 et B1437
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)

Avant Après







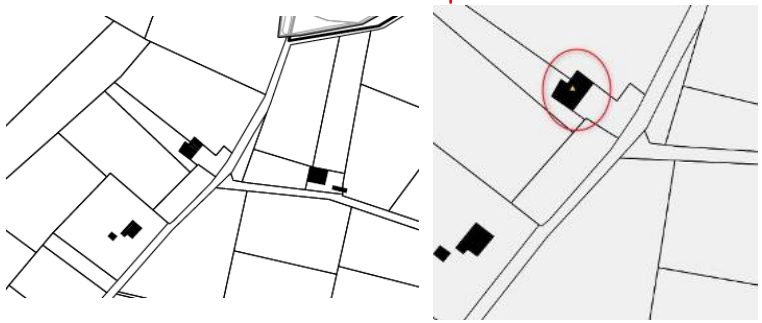
SAINT JEAN DE MARSACQ

→ **Objectif** : Autoriser le changement de destination d'une garage (bâtiment parcelle B145) pour en faire un atelier de pâtisserie. Le garage est situé en zone Naturelle, non loin de l'exploitation familiale, qui fournit les produits laitiers nécessaires à l'activité. Le changement de destination de cette grange est sans impact sur un régime de protection au titre des risques ou de l'environnement (cf. auto-évaluation environnementale).

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions et des annexes au règlement écrit

Parcelle concernée : B145

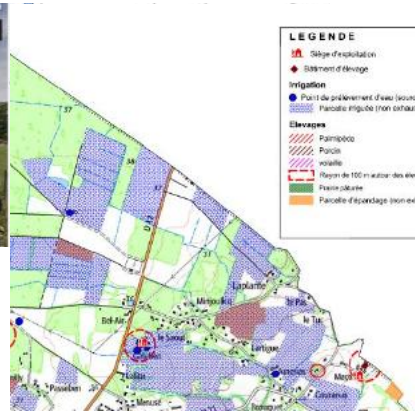
Avant Après



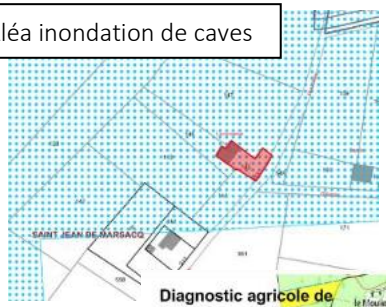
△ Bâtiment suceptible de changer de destination

Accès par la route du Houtchicq

Contrainte agricole

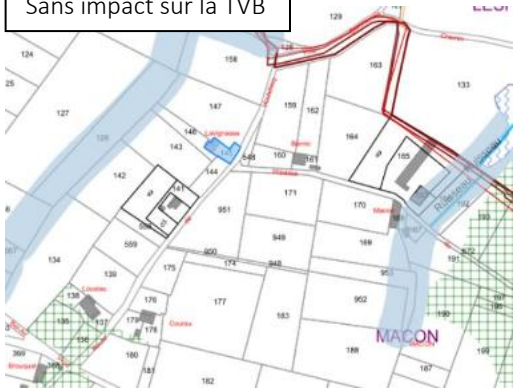


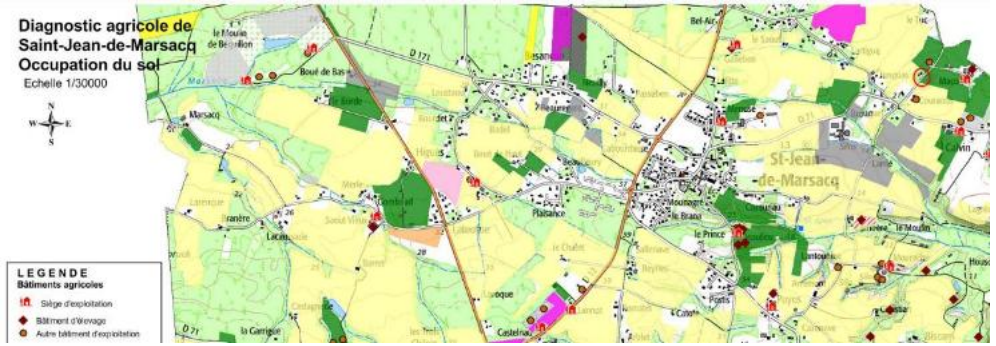
Aléa inondation de caves



Site Natura 2000 à environ 900 m²

Sans impact sur la TVB





SAINTE MARIE DE GOSSE

→ **Objectif :** Autoriser le changement de destination de 2 bâtis à proximité d'une activité économique afin de permettre son développement, sans impacter les zones Agricoles et Naturelles environnantes. Les changements de destination sont sans impact sur un régime de protection au titre des risques ou de l'environnement (cf. auto-évaluation environnementale).

Parcelle concernée : A0801

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 et des annexes du règlement écrit

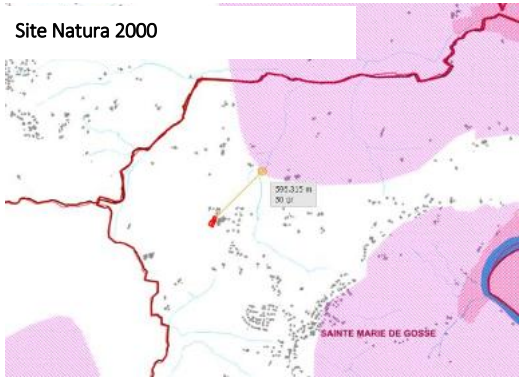
Avant Après

△ Bâtiment suceptible de changer de destination

Etat et qualité des bâtis

Impact potentiel sur l'activité agricole

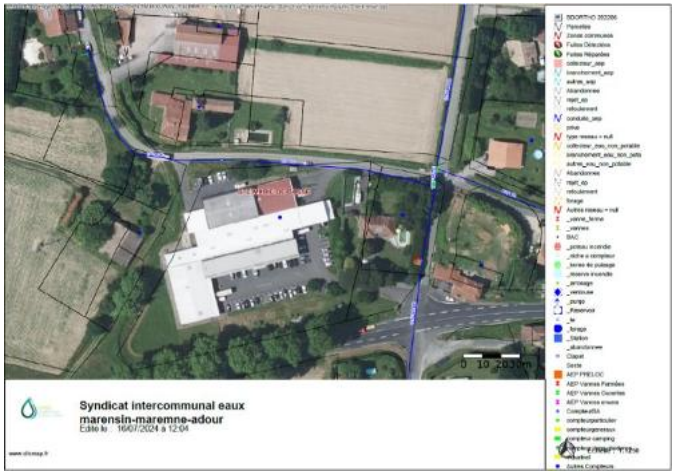
Site Natura 2000



Défense incendie et réseau d'eau

Accès au secteur de projet

Il n'y a pas d'incidence sur la TVB

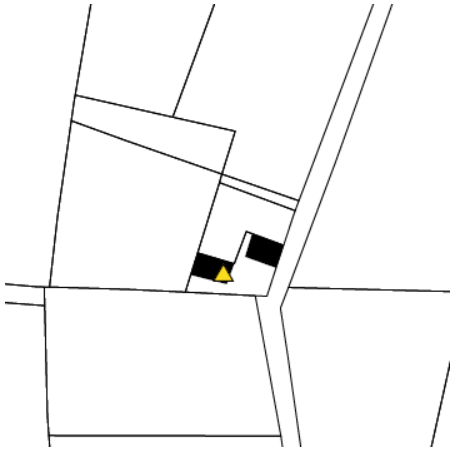


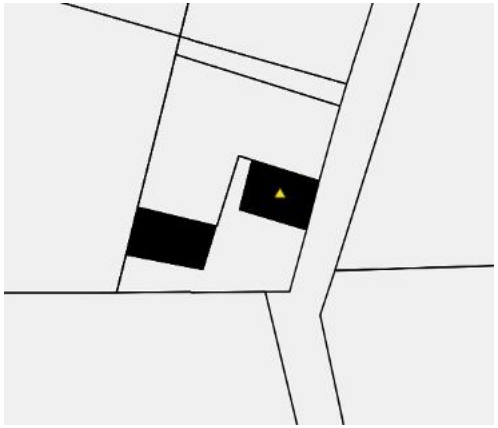
SAINT MARTIN DE HINX

→ **Objectif :** Rectification concernant la localisation d'un bâti identifié pour un changement de destination. C'est l'annexe à la maison d'habitation qui doit être identifier comme bâti pouvant changer de destination et non la maison principale.

Parcelle concernée : B53
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions et des annexes au règlement écrit

Avant Après





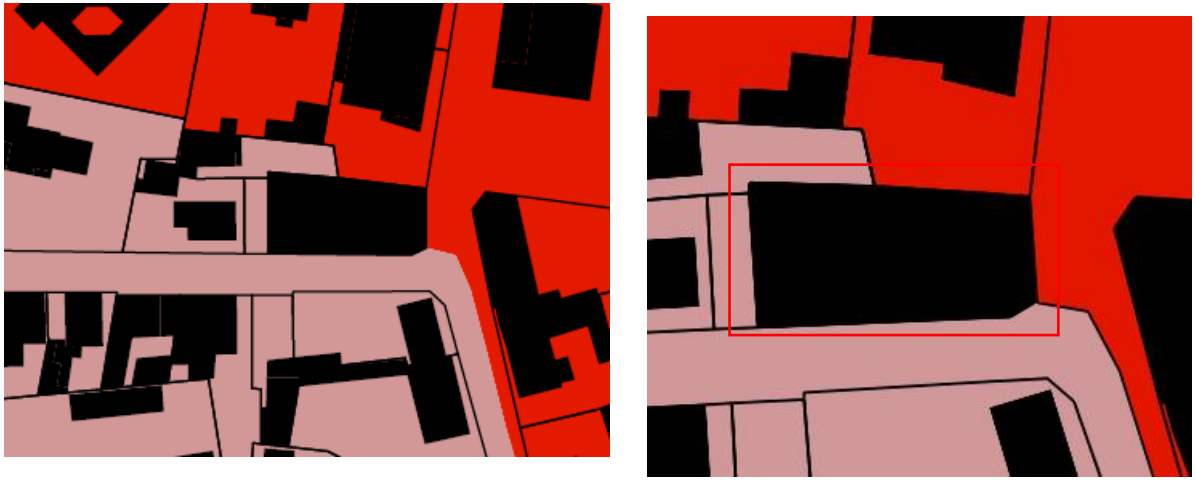
Bâtiment suceptible de changer de destination

SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif :** afin d'accompagner la redynamisation du centre-ville de Saint-Vincent-de-Tyrosse, notamment autour de la place du foirail, et du plan de référence réalisé par la Ville, permettre l'évolution d'un commerce existant, en passant d'une mixité sommaire à une mixité renforcée. L'emprise du bâtiment prend l'entièreté de l'emprise cadastrale.

Surface estimée : 565 m²
Parcelle concernée : AK64
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)

Avant Après



Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée

Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)

→ **Objectif:** Afin d'accompagner la reconversion de la friche Bellocq/Adidas et de traduire l'étude de programmation architecturale réalisée par la Ville en faveur d'un projet mixte, préférer un secteur de mixité de fonction renforcée, plutôt qu'une unique vocation d'équipement public le long duquel un linéaire commercial étant également prévu.

Parcelles concernées : BK 330 331 297 15
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)

Avant

Après

→ **Objectif :** Identification de 7 changements de destination sur la commune. Les changements de destination de ces annexes sont sans impact sur les fonctionnalités écologiques du territoire (cf. auto-évaluation environnementale).

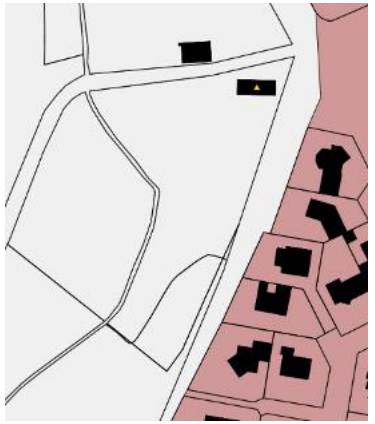
Parcelles concernées : AI222, AC63, AA16, BP5 ; BO83, BD102, BB31

Ces modifications entrainent les modifications des plans règlementaires 3.2.2 (mixité) ainsi que l'annexe de règlement écrit du PLUi

Avant Après

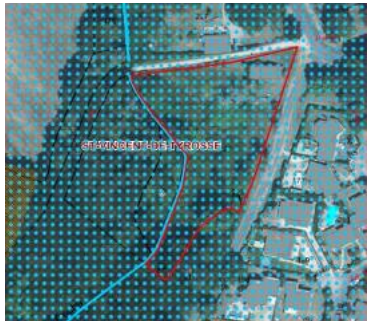
Parcelle AI222 –Chemin de Ladebat, double accès existant par l'avenue des hauts de fontaine et le chemin de Ladebat

Trame Verte et Bleue

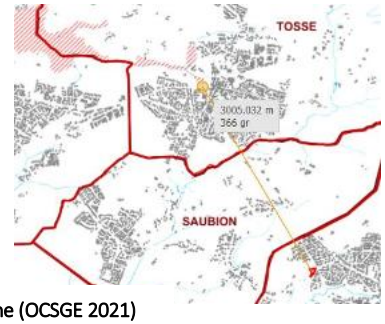


△ Bâtiment suceptible de changer de destination

Risques : inondation de caves



Site Natura 2000 le plus proche à 3km



Risques : Aléa Feu de forêt environ 120m du bâti

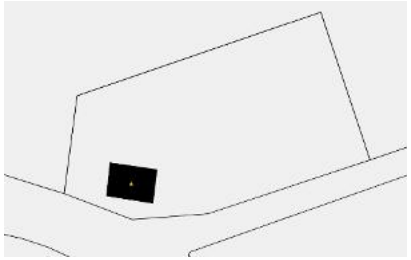
Sol artificialisé au contact de la zone Urbaine (OCSGE 2021)

Il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole

Avant Après

Parcelle AC63 –accès existant par chemin rural

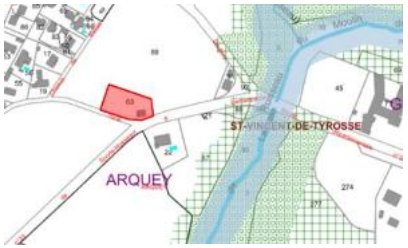
Risque : Aléa feu de forêt environ 17m du bâti (parcelle défrichée)



Bâtiment suceptible de changer de destination

Risques : remontée de nappes par inondation de caves

Absence de protections au titre de la TVB



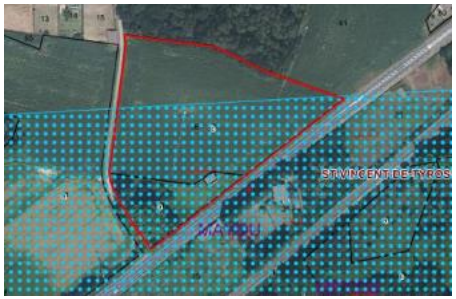
Site Natura 2000 le plus proche à 3km

Sol artificialisé (OCSGE 2021)

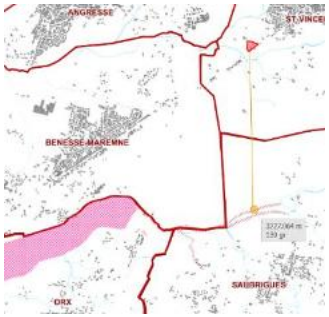
Parcelle AA16

Sol artificialisé (OCSGE 2021)

Risques : Inondations de caves

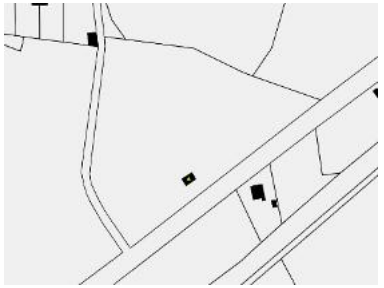


Site Natura 2000 le plus proche à 3km



Risque : Aléa feu de forêt environ 120m

Avant Après



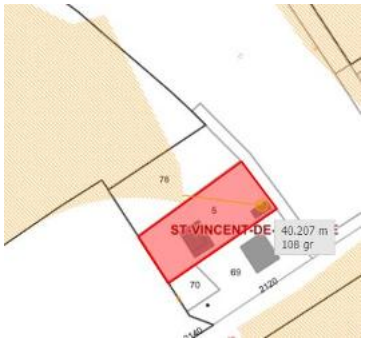
Bâtiment suceptible de changer de destination

Accès par chemin de la prairie et un accès privée au bâtiment, existant

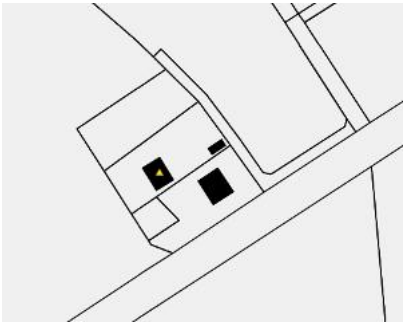
Avant Après

Parcelle BP5

Risques : Aléa feu de forêt situé à plus de 12m du bâti

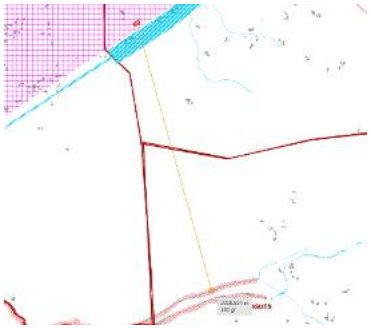


Trame Verte et Bleue : Réservoir de biodiversité



△ Bâtiment suceptible de changer de destination

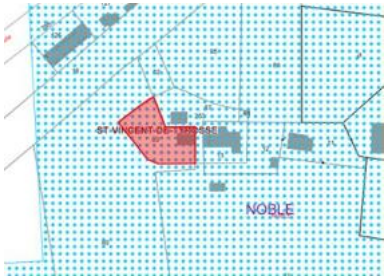
Site Natura 2000 le plus proche à 3km



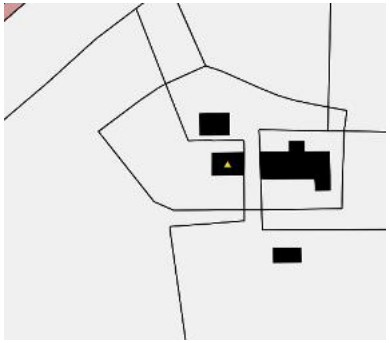
Accès existant par la RD810 avec un chemin privé existant

Parcelle BO83

Aléa remontée de nappes par inondation de cave



Avant Après



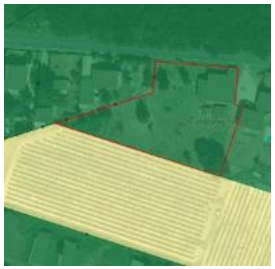
Risques : Aléa feu de forêt

Sol artificialisé (OCSGE 2021)

Accès par rue de Lartigue et chemin privé existant

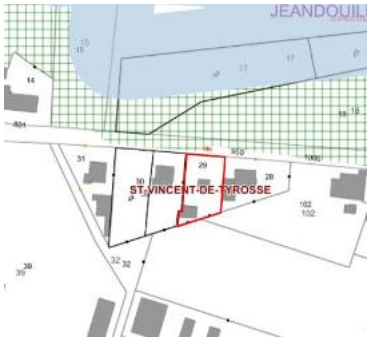
Bâtiment suceptible de changer de destination

Parcelle BD102



Risques : Aléa remontée par inondations de caves

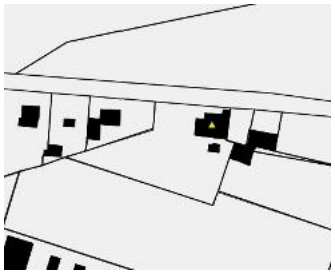
Sans incidences sur un régime de protection au titre de la TVB et l'aléa feu de forêt



Sol artificialisé (OCSGE 2021)

Accès existant par la route de Josse

Avant Après



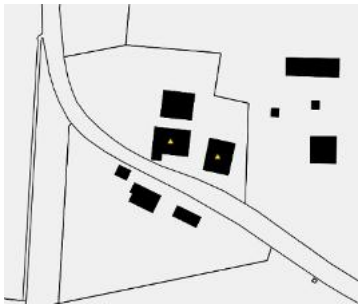
△ Bâtiment suceptible de changer de destination

Grange bois + grange maçonnée sur la même parcelle

Avant Après

Parcelle BB31

Risques : Aléa feu de forêt+ remontée de nappes par inondation de cave



△ Bâtiment suceptible de changer de destination

Trame Verte et Bleue : Réservoir de biodiversité

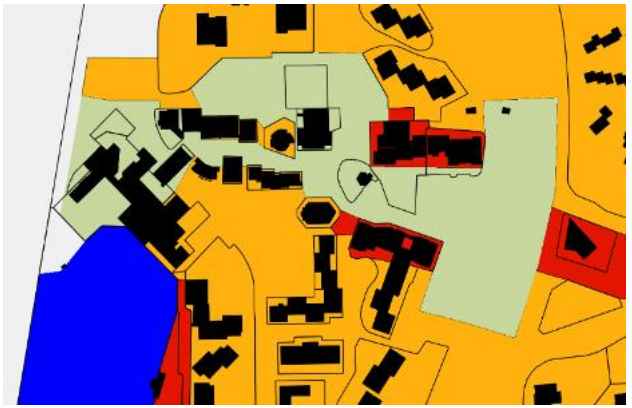
Accès existant, route du Nouaou

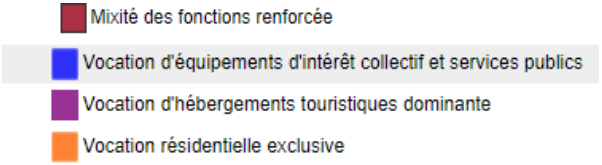
SEIGNOSSE

→ **Objectif :** Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définit sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de mixité des parcelles environnantes : secteur à vocation résidentielle exclusive.

Parcelles concernées : AW29, AW16 et AW89
Ces modifications entrainent la modification du plan 3.2.2 (mixité)

Avant Après



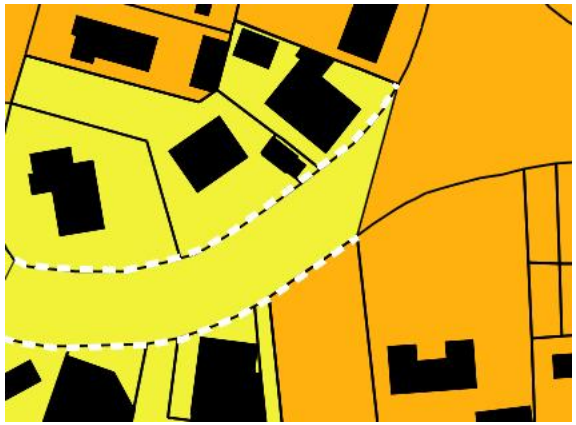


SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif :** Volonté d'ajouter un linéaire commercial; Avenue des œillets, conformément aux activités commerciales existantes, dans un tissu urbain avec des mixités de fonctions limitée et résidentielle exclusive (n'autorisant pas les activités commerciales).

Parcelles concernées : AB41, AB236, AB39, AB196, AB249, AB250, AB198 et AB 199
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)

Avant Après



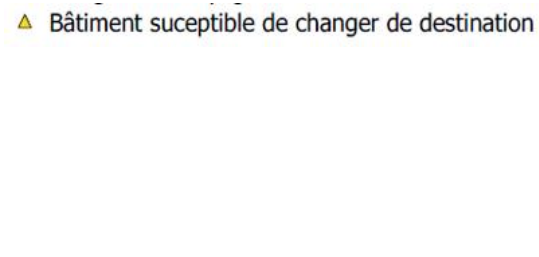
Linéaire commerciaux (pointillés blancs)
— Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
Linéaires commerciaux

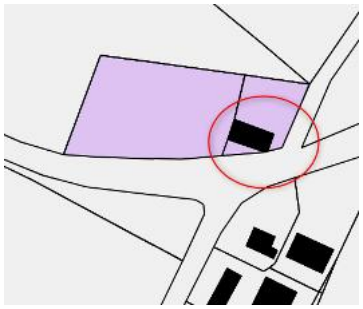
SOUSTONS

→**Objectif :** Supprimer l'identification d'un bâti susceptible de changer de destination. En effet, le hangar située route d'Azur-Magescq compte tenu de son état général et de l'absence d'intérêt architecturale ne sera plus identifié comme bâti pouvant changer de destination.

Parcelles concernées : AT 556 et 558
Cette modification concerne le plan 3.2.2 : Mixité des fonctions ainsi que les annexes du règlement écrit

Avant Après

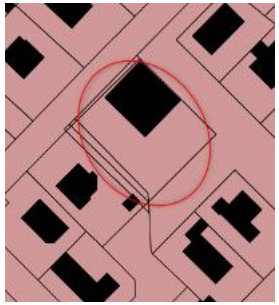


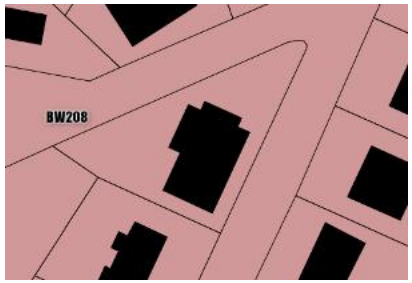


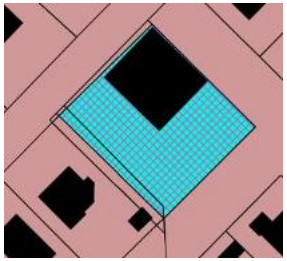
→**Objectif** : Dans le cadre de l'évolution des activités présentes (cabinet vétérinaire et un garage) sur les parcelles BW208 et AE416 et 413, la mixité des fonctions sommaires applicables va évoluer vers un secteur à vocation d'activité économique identifiée comme « implantation ponctuelle locale ».

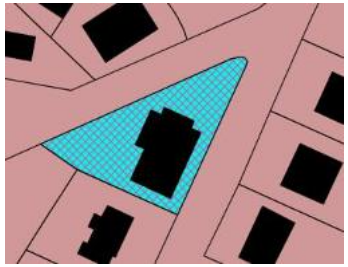
Parcelle concernée : BW 208, AE 416 et 413
Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.2 (mixité)

Avant Après









VIEUX-BOUCAU

→**Objectif** : Volonté de la commune d'améliorer la lisibilité du périmètre de mixité sociale apparaissant sur la parcelle AL0036.

Parcelle concernée : AL0036
Cette modification entraîne la modification du plan règlementaire : 3.2.2. Mixité

Après

C3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3)

BENESSE MAREMNE

→ **Objectif :** Harmoniser les règles de recul dans le bourg de Benesse par rapport à la RD810. Au lieu d'un recul de 5m, tous les secteurs en agglomération devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à la RD810.

Cette modification concerne le plan 3.2.3 (recul par rapport aux voies et emprises publiques)

Avant Après

maximum
Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.

Toute construction doit-être implantée à 10 mètres le long de la RD810

CAPBRETON

→ **Objectif :** Créer une règle particulière pour la commune renvoyant au règlement écrit du PLUi : La distance entre les logements collectifs et la rue sera de 7 mètres minimum au lieu de 5 mètres. Cette nouvelle catégorie viendra en lieu et place de la prescription actuelle afin de prendre en compte les nuisances générées par les flux de circulation.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.3 (recul par rapport aux voies et emprises publiques)

Avant

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.

Après

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.*Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.*Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse et à Capbreton.

SEIGNOSSE

→ **Objectif :** Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définit sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques des parcelles environnantes.

Parcelles concernées : AW29, AW16 et AW89

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.3 (recul par rapport aux voies et emprises publiques)

Avant Après

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.*Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.*Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse et à Capbreton.

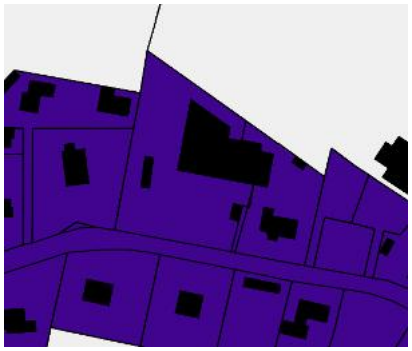
C4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 3.2.4

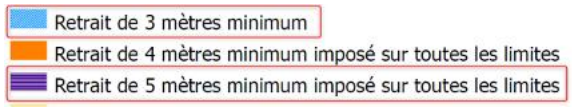
SAINT GEOURS DE MAREMNE

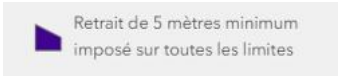
→ **Objectif :** Passer ces parcelles d'un retrait de 3mètres minimum à un retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites en cohérence avec les parcelles environnantes. Cette règle de recul à 3 mètres s'appliquait lorsque ce site était identifié à vocation économique. Dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, la cessation d'activités a amené un classement en secteur résidentiel, avec un recul sur limites séparatives à adapter en conséquence, conformément au tissu urbain environnant.

Parcelle concernée : CD216 à 219
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.4 (limites séparatives)

Avant Après





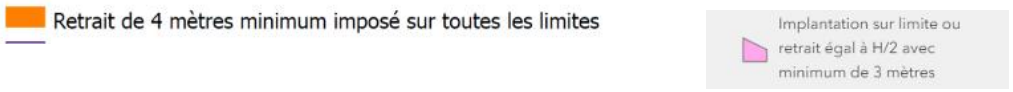


SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif :** Afin d'être en cohérence avec les parcelles environnantes, la parcelle AX53 va passer d'un retrait sur limites séparatives imposé à 4 mètres minimum sur toute les limites à une implantation sur limite autorisé ou avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Parcelle concernée :AX53
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.4 (limites séparatives)

Avant Après



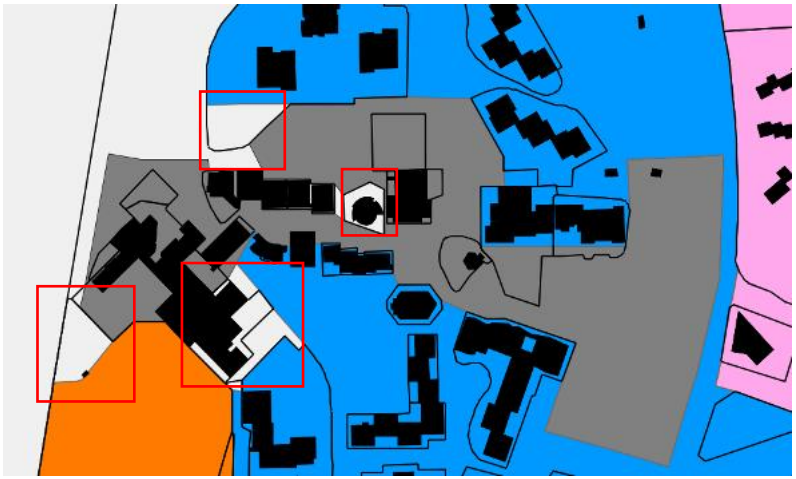
SEIGNOSSE

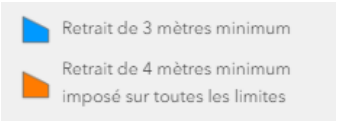
→ **Objectif :** Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définit sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de recul par rapport aux limites séparatives des parcelles environnantes.

Parcelles concernées : AW29, AW16 et AW89

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.4 (recul par rapport aux limites séparatives)

Avant Après





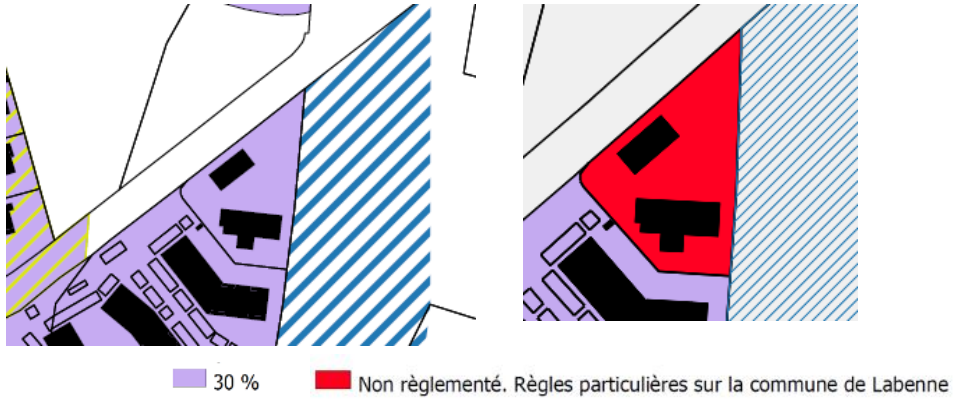
C5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (3.2.5)

CAPBRETON

→ Objectif : En cohérence avec le changement de mixité de cette parcelle destinée à un équipement public, il est nécessaire d'appliquer une emprise au sol non règlementée.

Parcelle concernée : AH294
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol).

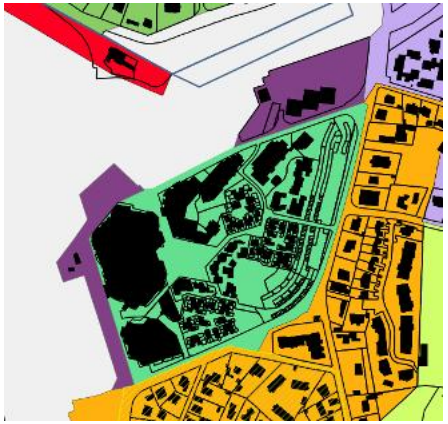
Avant Après



→ **Objectif :** Dans le cadre du projet Port d'avenir et en cohérence avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux, majorer l'emprise au sol maximale autorisée de 0% à 50% afin de permettre la transformation de la zone technique en pôle de services portuaires et la requalification du quai des Mille Sabords.

Parcelle concernée : AC0322 et secteur de la zone technique du port de Capbreton
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol).

Avant Après



50 %

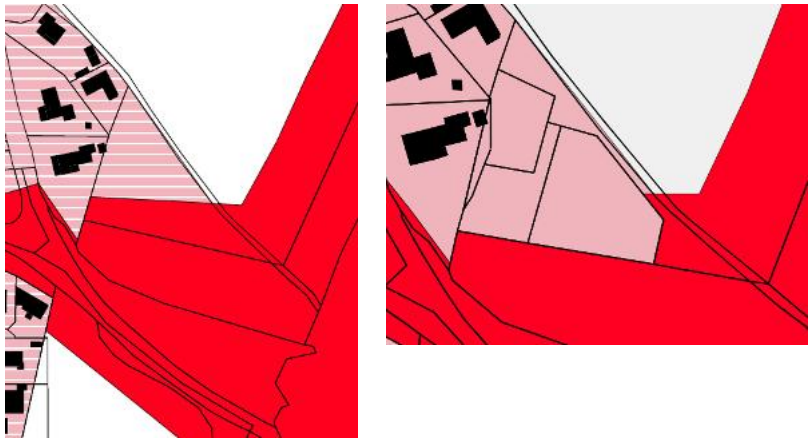
0 % sauf travaux de remise aux normes ou extensions limitées à Labenne

LABENNE

→ **Objectif :** Suite à l'achèvement de travaux aux abords de l'autoroute A63 ayant justifié par le passé, le classement en emprise au sol non règlementé, il est nécessaire d'harmoniser les règles d'emprise au sol de l'unité foncière communale par rapport aux parcelles environnantes soit 35%.

Parcelle concernée : B1305 (parcelle mère) : B1436 et B1437
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol).

Avant Après



35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)

Non règlementé. Règles particulières sur la commune de Labenne

SAINT GEOURS DE MAREMNE

→ **Objectif :** Passer ces parcelles de 60% d'emprise au sol à 20% en cohérence avec les parcelles environnantes. Cette emprise au sol maximale autorisée est élevée et s'appliquait lorsque ce site était identifié à vocation économique. Dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, la cessation d'activités a amené un classement en secteur résidentiel, avec une emprise au sol à adapter en conséquence, conformément au tissu urbain environnant.

Parcelles concernées : CD 216 à 219
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)

Avant

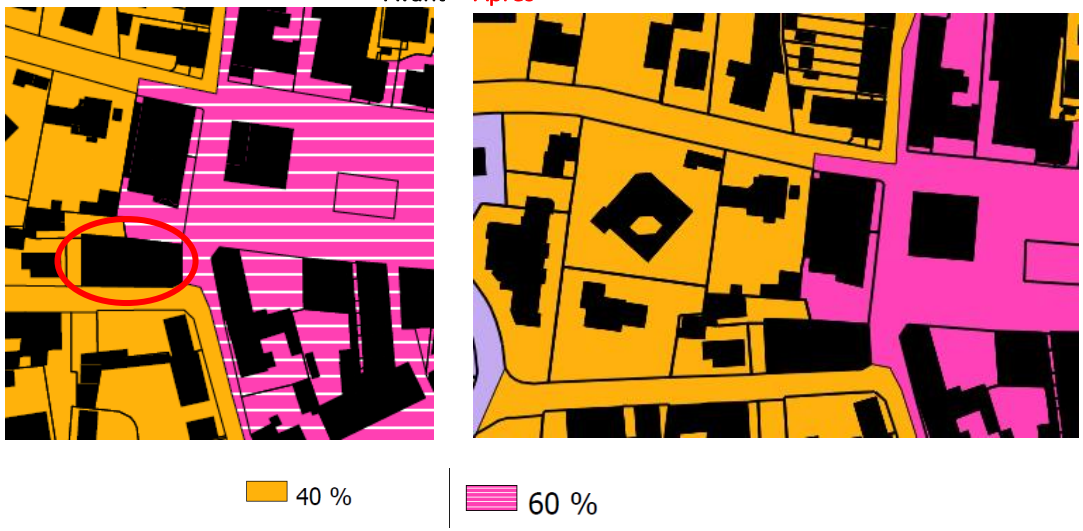
Après

SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif :** Afin d'accompagner au mieux le développement de l'activité commerciale en centre-ville, la parcelle AK64 dans sa mutation va passer de 40% à 60% d'emprise au sol.

Parcelle concernée : AK0064
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)

Avant Après

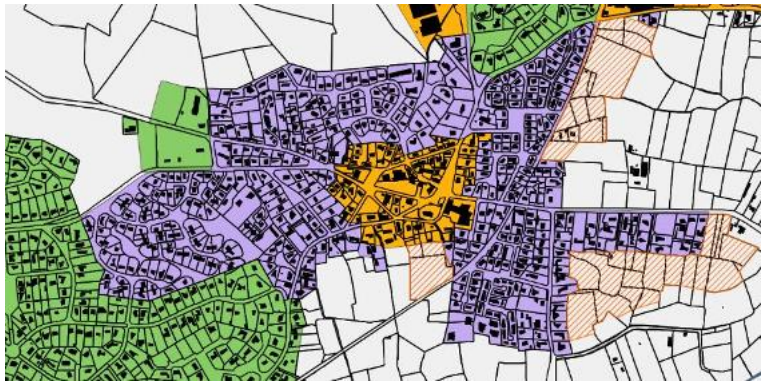


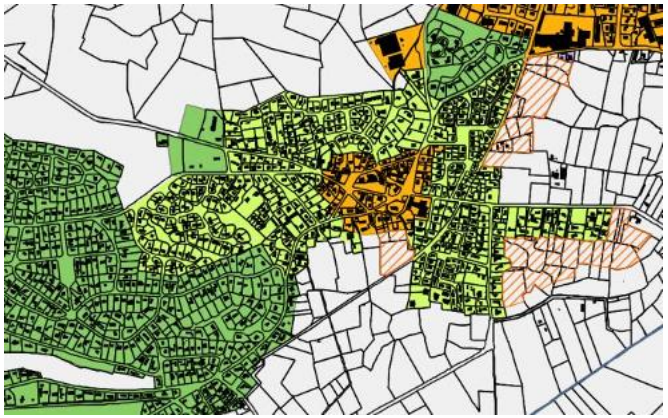
SOORTS HOSSEGOR

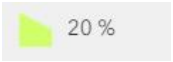
→ **Objectif :** Afin d'être en cohérence avec le SPR, l'emprise au sol à Soorts afin de passer de 30% à 20% d'emprise au sol.

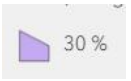
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)

Avant Après





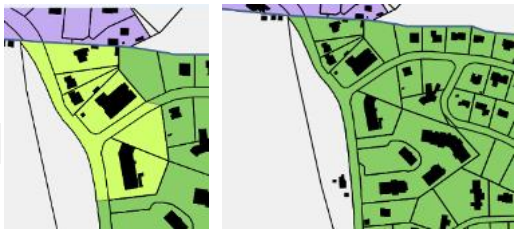


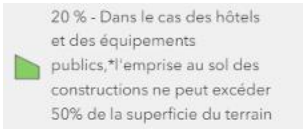


→ **Objectif** : Suite à une erreur matérielle concernant les hôtels situés au fond du lac, le secteur va passer en cohérence avec le reste de la commune ; de 20% à 50% pour le cas des hôtels et des équipements publics.

Parcelles concernées : AK 2 à AK5 et AK38 et 39
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)

Avant Après



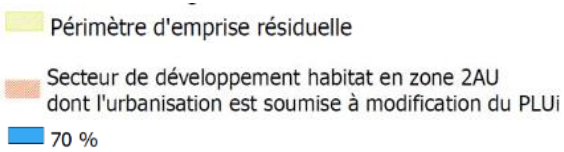


SOUSTONS

→ **Objectif :** Une erreur matérielle a été repéré dans le plan règlementaire 3.2.5 (Emprise au sol) concernant l'identification sur le secteur CRAMAT à Soustons d'un périmètre d'application de l'emprise au sol résiduelle. Il n'y a pas d'application de l'emprise résiduelle à SOUSTONS (hachuré jaune à supprimer).

Avant

Après



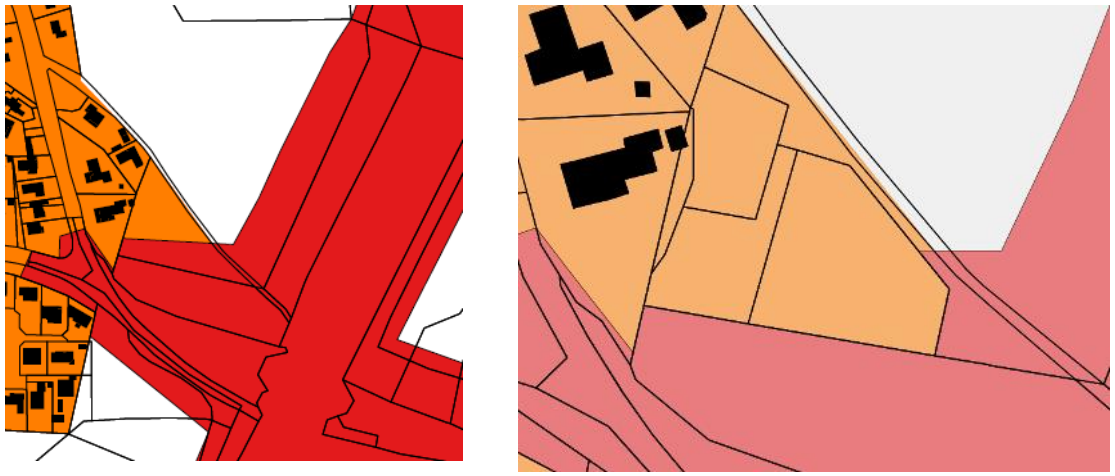
C6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (3.2.6)

LABENNE

→ **Objectif :** Suite à l'achèvement de travaux aux abords de l'autoroute A63, il est nécessaire de mettre en cohérence les règles de hauteur le foncier communal afin de passer la hauteur de non règlementé à 6mètres à l'égout et à l'acrotère, 8 mètres au faîtage (R+1 possible ou dans le prolongement de l'existant).

Parcelle concernée : parcelle B1305
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant Après



6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant

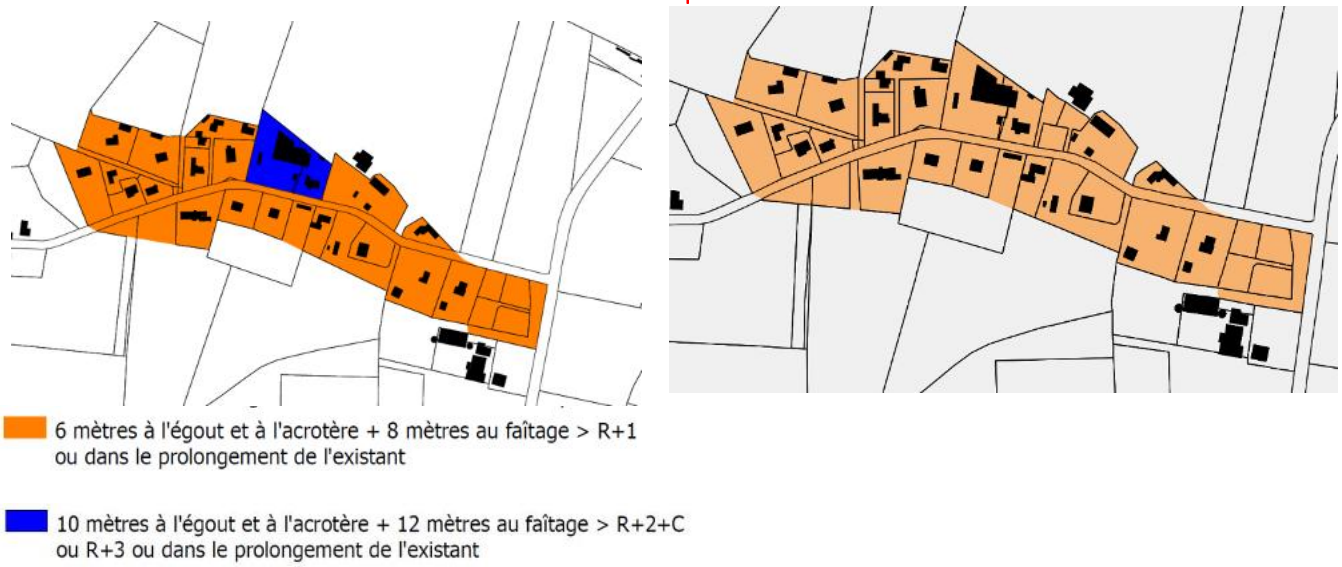
Non réglementé

SAINT GEOURS DE MAREMNE

→ **Objectif :** Passer ces parcelles en cohérence de 10mètres E et A, 12m F (R2C ou R3 dans prolongement existant) à 6mètres E et A, 8 mètres F (R1 ou dans le prolongement de l'existant) en cohérence avec les parcelles environnantes. Cette hauteur autorisée est élevée et s'appliquait lorsque ce site était identifié à vocation économique. Dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, la cessation d'activités a amené un classement en secteur résidentiel, avec hauteur à adapter en conséquence, conformément au tissu urbain environnant.

Parcelle concernée : CD 216 à 219
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant Après

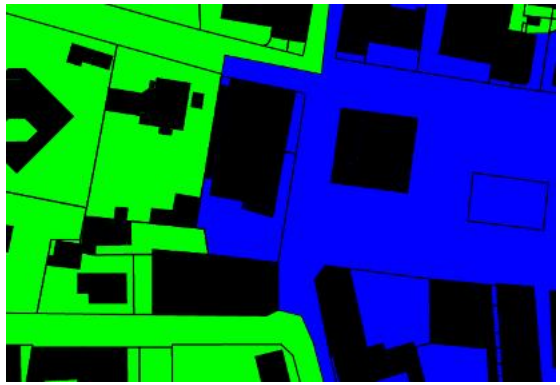


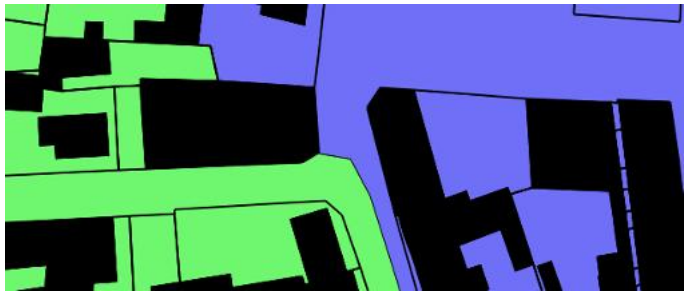
SAINT VINCENT DE TYROSSE

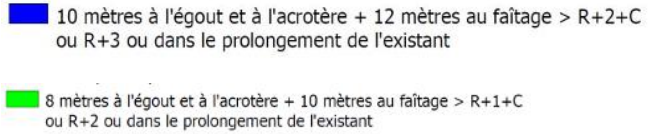
→ **Objectif :** Afin d'accompagner au mieux le développement de l'activité commerciale en centre-ville, la parcelle AK64 dans sa mutation va passer d'une hauteur de 8m égout / 10m faitage / R+2 à 10m égout / 12m faitage / R+3.

Parcelle concernée : parcelle AK64
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant Après



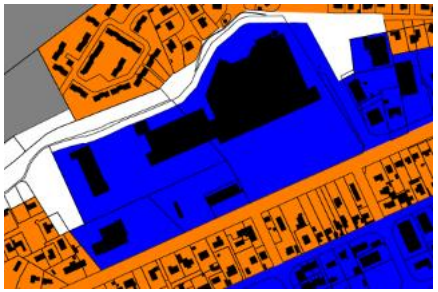


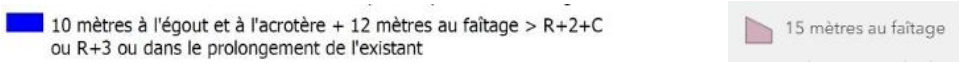


→ **Objectif :** Au sein du périmètre de la ZACOM faire évoluer la hauteur afin de passer de 10 m à l'égout et à l'acrotère et 12 mètres au faîtage à 15mètres au faîtage

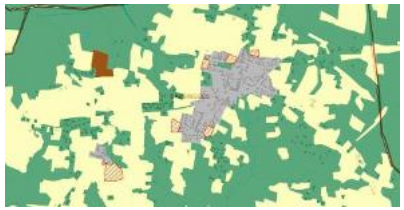
Parcelle concernée : parcelle AW127 et AX 40
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant Après





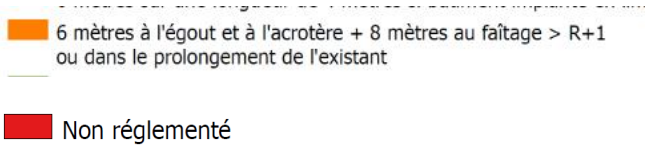
SAUBRIGUES

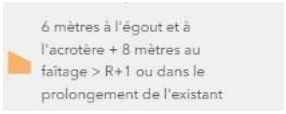


→ **Objectif :** Suite à la M3 une erreur a été relevé sur la partie Est du lotissement BERDURE : rajouter sur les parcelles AB 831 832 et 838 une nouvelle règle de hauteur en cohérence avec les parcelles environnantes. La hauteur va passer de non règlementé à 6 mètres à l'égout et à l'acrotère et 8 mètres au faîtage (R+1 ou dans le prolongement de l'existant).

Parcelles concernées : AB 831 832 et 838
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant Après

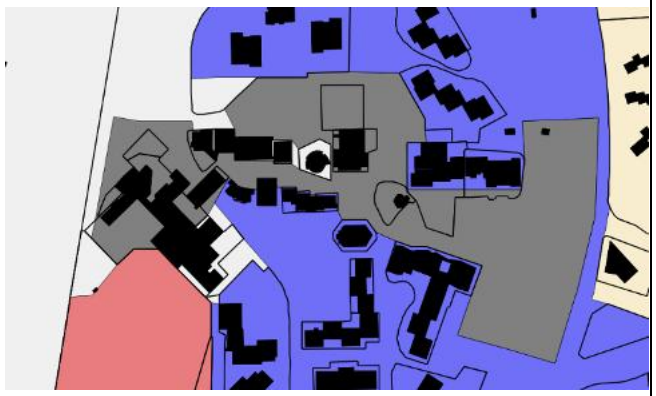


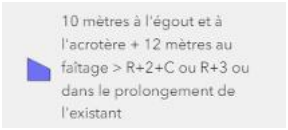


SEIGNOSSE

→ **Objectif :** Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définit sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de hauteur des parcelles environnantes : 10 mètres E et A, 12 mètres F (R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant).

Parcelles concernées : AW29, AW89 et AW16
Ces modifications entrainent les modifications des plans règlementaires 3.2.6 (Hauteur)

Avant	Après
	



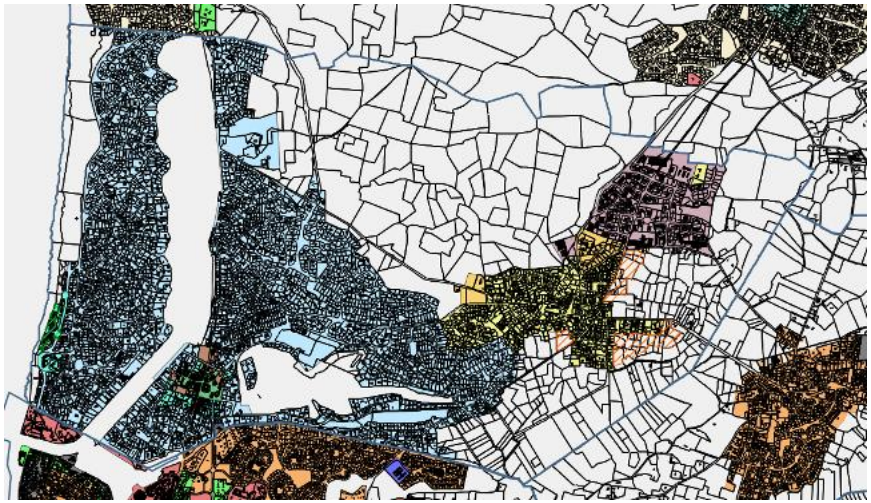
SOORTS HOSSEGOR

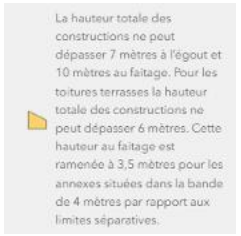
→ **Objectif :** La hauteur va évoluer afin de limiter le faîtage à 9mètres pour l'actuelle zone à 10mètres, avec hauteur à l'égout à 7 mètres. Les secteurs du cimetière et celui des logements sociaux du COL ne vont pas évoluer. La hauteur au faîtage à 10 m permettrait d'avoir un étage supplémentaire dans les combles ce qui n'est pas l'objectif du règlement qui a pour objectif d'autoriser du R+1+combles et non du R+2.

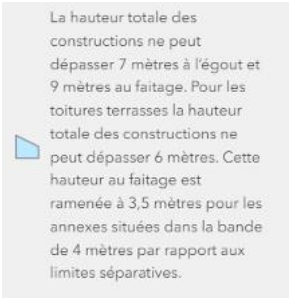
Parcelle concernée : parcelle B1305
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant

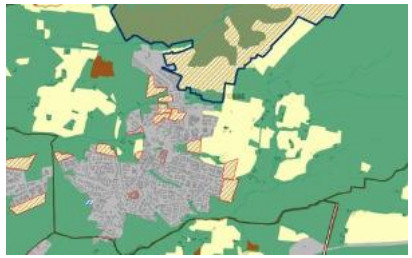
Après







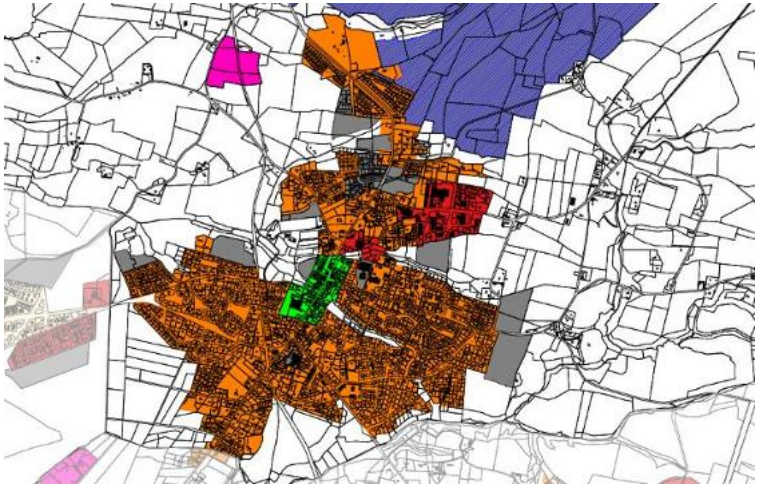
TOSSE

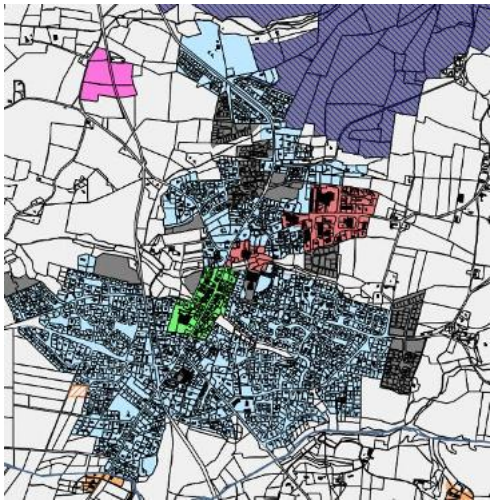


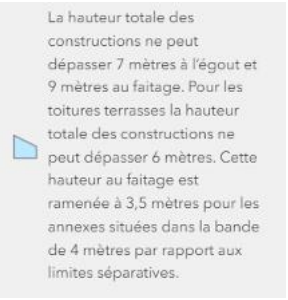
→ **Objectif :** Rehausser les hauteurs de constructions, sans élever d'un étage supplémentaire (R+1 maximum). En effet, la règle initiale, de 6m à l'égout et 8m au faitage, ne permettait pas respecter l'inclinaison des pentes de toit fixées entre 35% et 45%, pourtant garante du respect de l'architecture traditionnelle. Ainsi, les hauteurs au faitage seront majorées à 9m maximum.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant Après



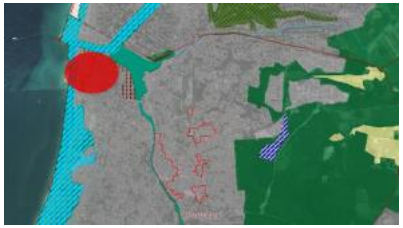




6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1
ou dans le prolongement de l'existant

C7. PATRIMOINE (3.2.7)

CAPBRETON

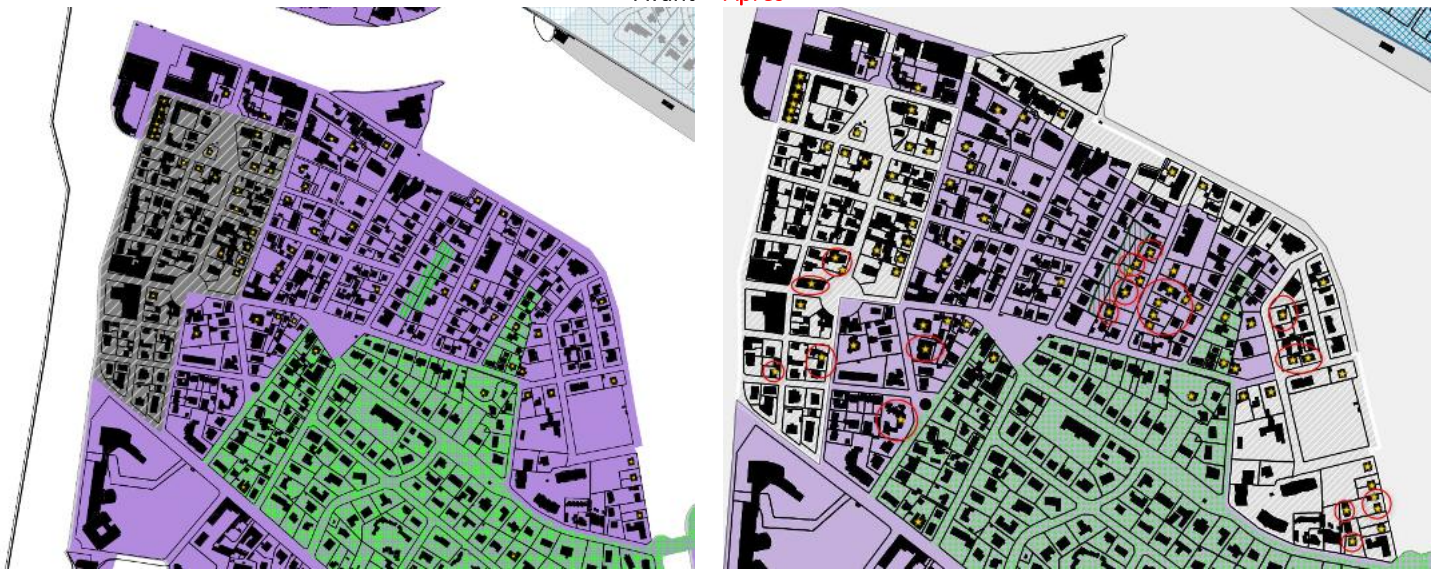


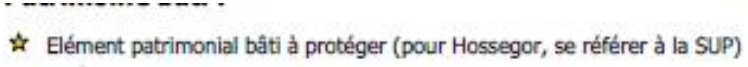
→**Objectif :** En lien avec l'étude réalisée sur le front de mer, ajout de protections sur des habitations à valeur patrimoniale. 5 bâtis sont identifiés au sein de l'OAP Front de port (- BS0013 - BS0219 -BS0254 -BS0027 -BS0034) crée avec le projet de modification n°4 du PLUi, 1 bâti(BT109) est identifié au sein de l'OAP Front de mer et en au sein du tissu urbain environnants nous sont identifiés 12 bâtis et annexes (BT0088 -BT0089 -BT 520 456 et 521 -BT0133 -BT0369 -BT0230 -BT0229 -BT0228 (annexe) -BT0227 -BT0425 -BT0245 -BT0244).

Parcelles concernées : - BS0013 - BS0219 -BS0254 -BS0027 -BS0034 -BT109 -BT0088 -BT0089 -BT 520 456 et 521 -BT0133 -BT0369 -BT0230 -BT0229 -BT0228 -BT0227 -BT0425 -BT0245 -BT0244

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (Patrimoine) et l'annexe du règlement écrit du PLUi

Avant Après



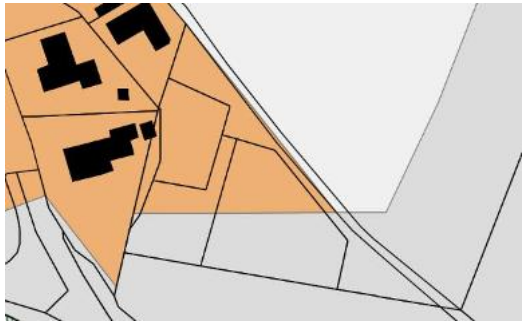


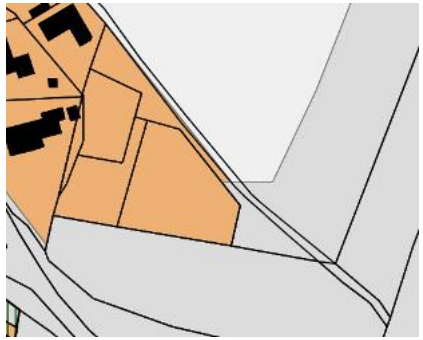
LABENNE

→**Objectif :** Suite à l'achèvement de travaux au abord de l'autoroute A63, il est nécessaire de mettre en cohérence les règles architecturales sur un foncier communal. Passer les parcelles de non règlementé à degré architecturale 5.

Parcelles concernées : B1305
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine

Avant Après

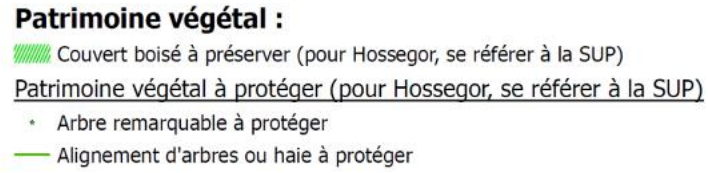


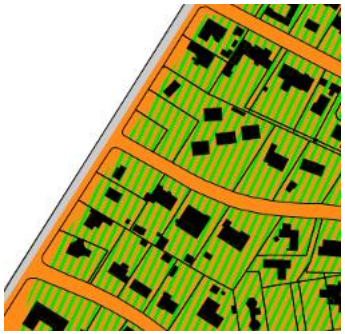


→**Objectif :** Sur l'allée du Maine, il s'agit d'ajouter une protection d'alignement d'arbres sur les parcelles AA0009 10 et 11. Cette prescription s'étend jusqu'au portail du centre de vacances.

Avant Après

Parcelles concernées : AA09 10 et 11
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)



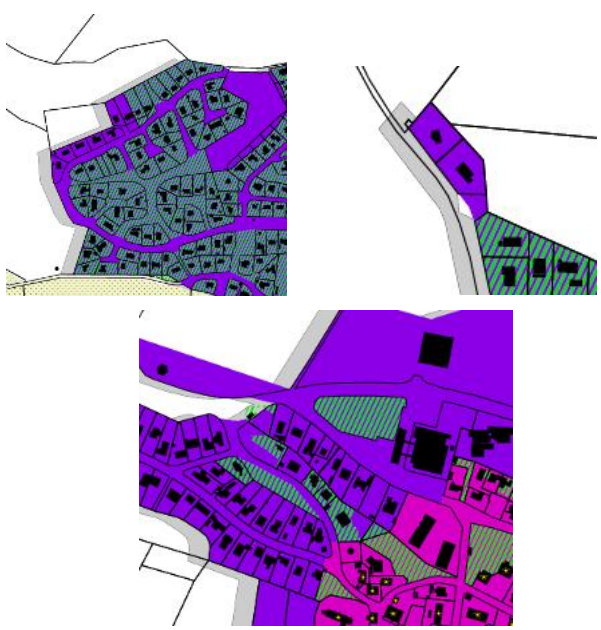


SEIGNOSSE

→**Objectif :** ajouter 3 secteurs en couvert boisé à préserver (sur une superficie totale de 7500 m²) en zone Urbaine afin d'avoir une cohérence dans la protection paysagère de ces 3 quartiers (centre-ville, Etang noir et Yreye).

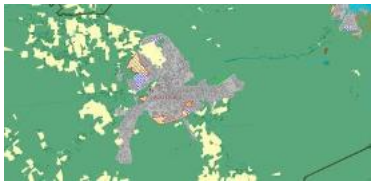
Parcelles concernées : AA 187 AB 1 et AB 2 et AN 69 à AN 77, AN 228
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

Avant Après



Patrimoine végétal :
Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

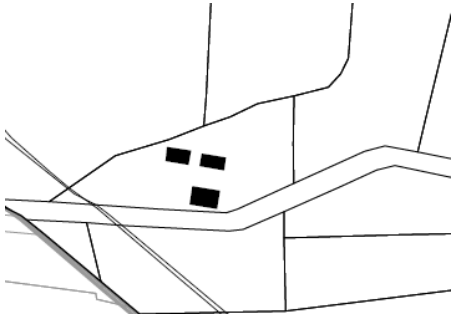
SOUSTONS

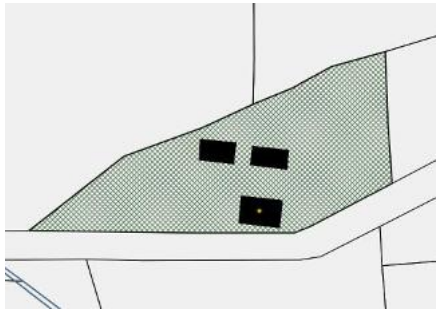


→**Objectif : Au sein du secteur du** Gailhou, volonté de classer en en Airial la parcelle CE60 et de classer en patrimoine remarquable la bâtisse située en bord de route. Il sera important de « Conserver dans l'état le bâti : conserver la volumétrie, les percements, la nature et la couleur des matériaux apparents ».

Parcelles concernées : CE 60
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

Avant Après





Patrimoine bâti et végétal
Airial (pour Hossegor, se référer à la SUP)
Patrimoine bâti :
- Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

→**Objectif :** Ajouter un couvert boisé à préserver sur la parcelle AB456 (parcelle mère) afin de préserver l'espace libre côté route.

Parcelles concernées : AB456 devenue AB 638 et 639
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

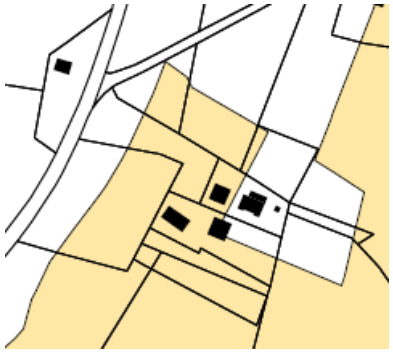
Avant Après

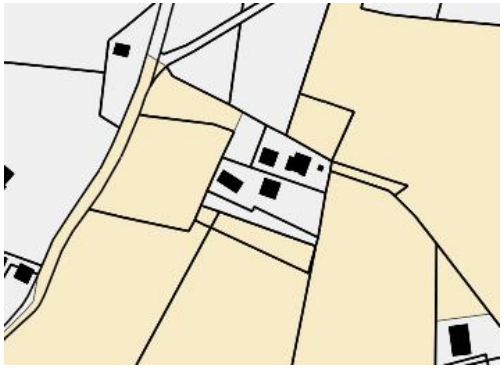
Patrimoine végétal :
Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)
Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)
- Arbre remarquable à protéger
Alignement d'arbres ou haie à protéger

→**Objectif :** Une erreur matérielle est intervenue lors de la modification n°3 du PLUi, uniquement sur le plan patrimoine, concernant un décalage dans la matérialisation des limites entre zone Agricole et zone Naturelle. Afin de corriger ce décalage, le parcelle bâtie AS235 va repasser en totalité en zone Naturelle et son environnement immédiat en zone Agricole conformément au plan 3.2.1 Zonage.

Parcelles concernées : AS235
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

Avant Après





Zone agricole et naturelle (A et N)
Zone agricole
Zone naturelle

C8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8)

CAPBRETON

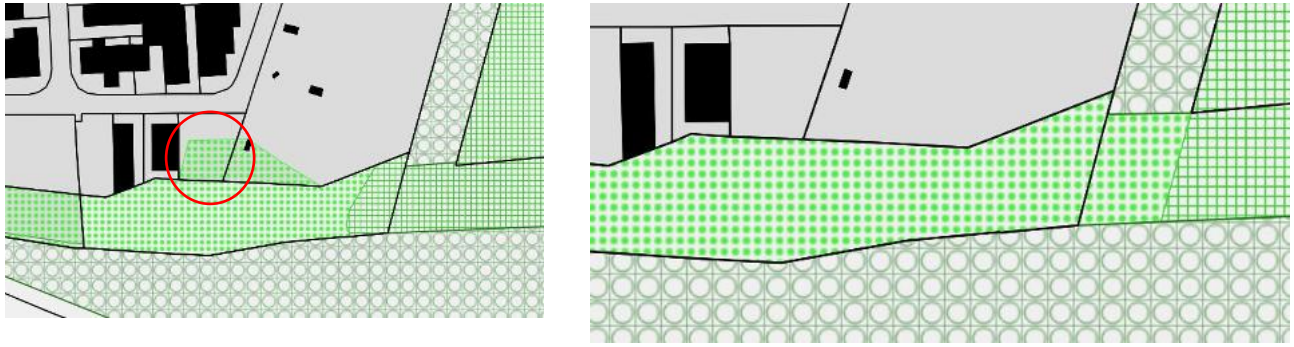
→ **Objectif :** déplacer un corridor en pas japonais existant sur les parcelles AH184 et AH183 classées en zone Urbaine dans la Zone d'activités économiques des 2 pins. Ce déplacement vers l'Ouest (sur la parcelle AH289) s'accompagne d'une augmentation de la superficie du pas japonais, passant de 1 200 m² à environ 1 700 m².

La volonté est de préserver l'écrin végétal autour de la zone d'activité des 2 pins, en recréant une ceinture en Corridor en pas japonais

Une expertise écologique a été réalisée sur ces espaces afin d'évaluer l'organisation du site (cf. annexe à la notice environnementale). Situé à l'est de Capbreton, le secteur combine des forêts de pins et des zones d'activités. Quatre parcelles ont été analysées.
Les parcelles AH184 et AH183 se distinguent par leur faible valeur écologique. La parcelle AH184, une lande sèche issue d'un ancien déboisement, est envahie par des espèces exotiques et ne comporte pas d'arbres. La parcelle AH183, en partie occupée par une activité industrielle, présente une végétation similaire. Enclavées dans une zone d'activités, ces deux parcelles ne présentent pas d'intérêt écologique notable ni d'habitats favorables aux espèces forestières.
En revanche, les parcelles AH289 et AH288, situées à l'Ouest, forment une forêt mixte sur un relief pentu et abritent un écosystème plus riche. Elles constituent un corridor écologique, favorisant les déplacements de la faune forestière et accueillant des espèces d'intérêt patrimonial.

Parcelles concernées : AH184, AH194 et AH289
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8 (trame verte et bleue)

Avant Après



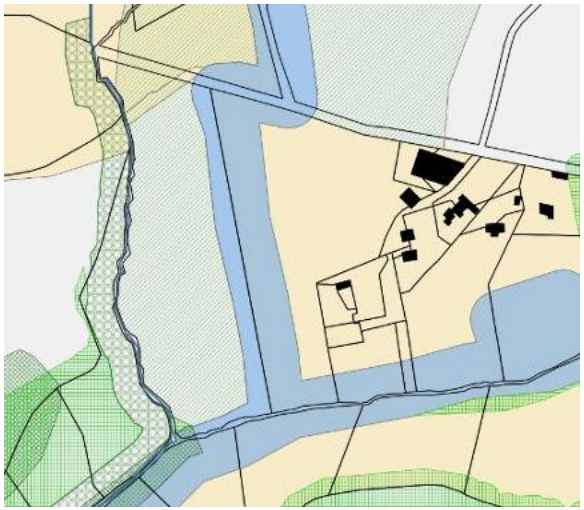
MAGESCQ

→ **Objectif :** il s'agit de déplacer un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue actuellement situé sur une activité agricole d'élevage de volaille (d'une superficie de 20 010 m²) vers l'Ouest du secteur (sur une superficie légèrement supérieure d'environ 21 500m²). Le secteur actuellement couvert par ce corridor écologique correspond à un siège d'exploitation qui est bien identifié dans le diagnostic agricole, avec des bâtiments d'élevage. Le secteur est anthropisé et en grande partie artificialisé, correspondant très peu à la définition d'un corridor écologique. Au contraire, le secteur situé à l'Ouest possède des boisements et permettra de garantir une continuité dans le tracé du corridor, ainsi connecté à la trame bleue et au site Natura 2000 situé au Sud et Sud Ouest.

Parcelles concernées : A533 et A1

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8 (trame verte et bleue)

Avant Après



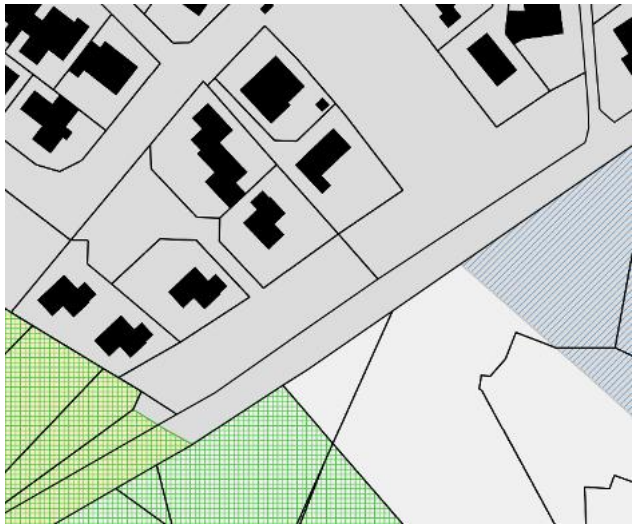
SOUSTONS

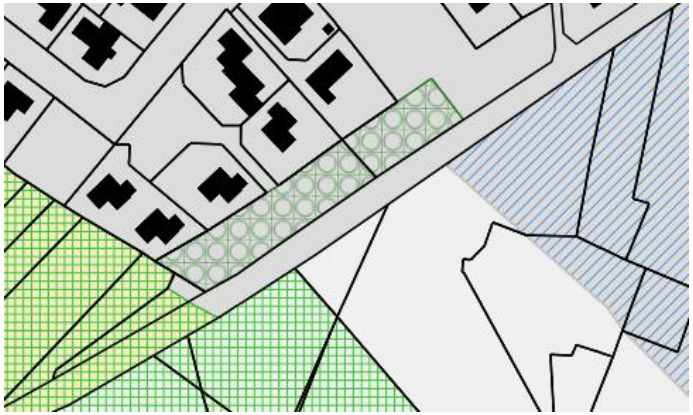
→**Objectif** : Afin de préserver un espace libre boisé situé entre la route de l'étang d'Hard, et le lotissement existant, par un classement en Espace Boisé Classé (d'une superficie d'environ 2400 m²).

Parcelles concernées : BW1059

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8 (trame verte et bleue)

Avant Après

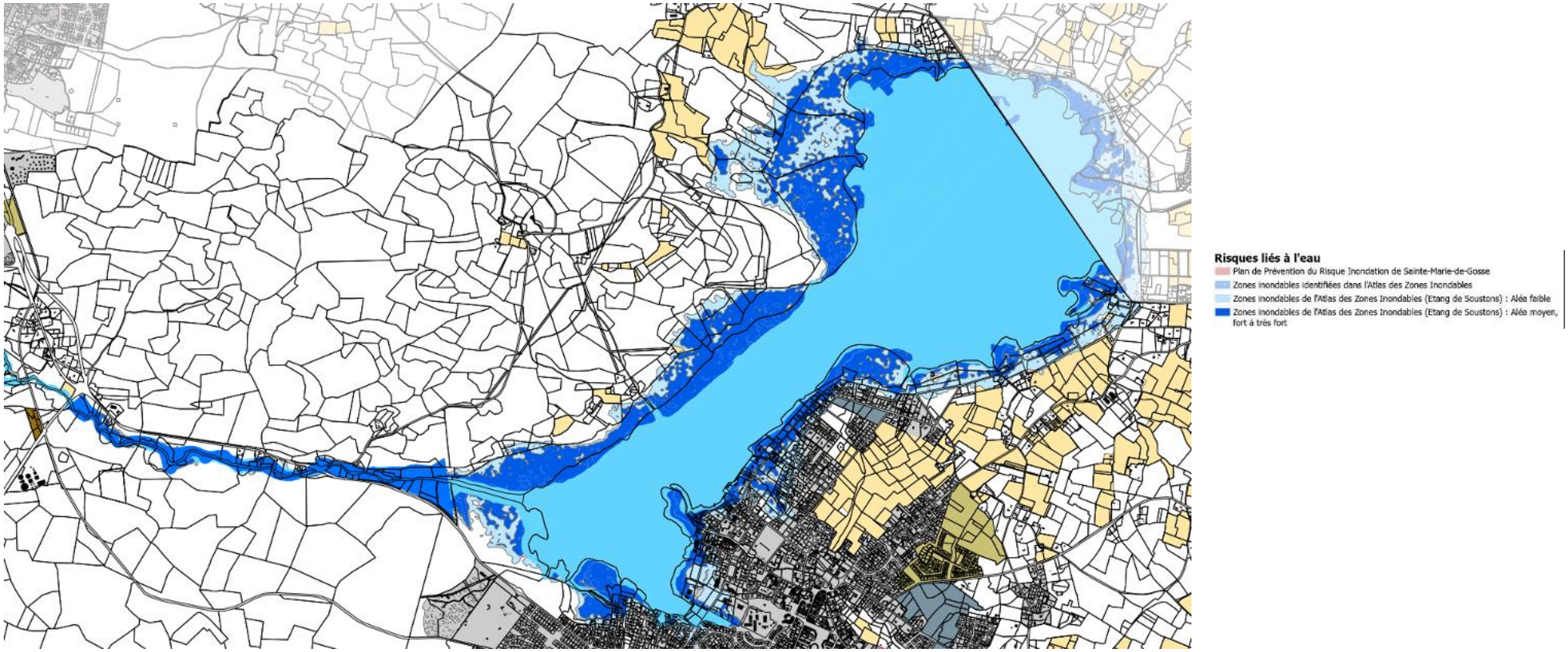




C9. RISQUES (3.2.9)

ATLAS DES ZONES INONDABLES

→Objectif : Intégration de l'Atlas des Zones Inondables autour du courant et de l'étang de Soustons transmis par les services de la Direction Département des Territoire et de la Mer (DDTM). En cohérence avec le rétro-zonage (zone U vers zone N) autour de l'étang de Soustons.



C10. IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIETE

SOORTS-HOSSEGOR

→ **Objectif :** Rectifier une erreur matérielle glisser dans la légende du plan 3.2.10 concernant l'implantation de bâti sur une même propriété.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.10 (implantation sur une même propriété)

Avant Après

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

- Non réglementé
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 20 mètres.
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 25 mètres.

La surélévation d'un bâtiment peut se faire dans le prolongement vertical de la façade existante sans tenir compte des avant toits et éléments de modénatures quand l'implantation du bâtiment existant déroge déjà aux présentes règles d'implantation.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

- Non réglementé
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 20 mètres.
  Cette règle ne s'aplique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.
- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 25 mètres.
  Cette règle ne s'aplique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.

La surélévation d'un bâtiment peut se faire dans le prolongement vertical de la façade existante sans tenir compte des avant toits et éléments de modénatures quand l'implantation du bâtiment existant déroge déjà aux présentes règles d'implantation.

Données de contexte

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Bâti
- Parcelles
- Communes

C11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11)

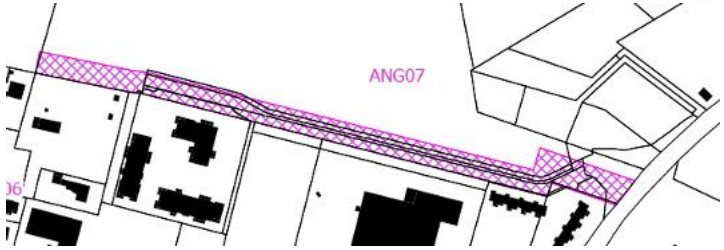
ANGRESSE

→ **Objectif :** Précision apportée concernant la destination de l'emplacement réservé ANG07. La commune souhaite préciser sa largeur qui est de 10 mètres (déjà existant pour la création de voierie et voie verte) devant desservir l'OAP n°1.

Bénéficiaire : commune
Parcelles concernées : AB0200, AB0199, AB0164, AB0165, AB0167, AB0168, AB0176, AB0177, AB0178, AB0167

Avant Après

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M²
ANG01	Cimetière	Commune	7230,11
ANG02	Agrandissement du carrefour	Commune	2189,63
ANG03	Accès et amorce de voie à créer	Commune	1239,48
ANG04	Voie à créer	Commune	489,67
ANG05	Voie à créer	Commune	613,69
ANG06	Aménagement voirie	Commune	105,35
ANG07	Création de voirie et voie verte	Commune	6739,85
ANG08	Emplacement réservé pour voirie	Commune	562,50
ANG09	Equipement public	Commune	2478,95



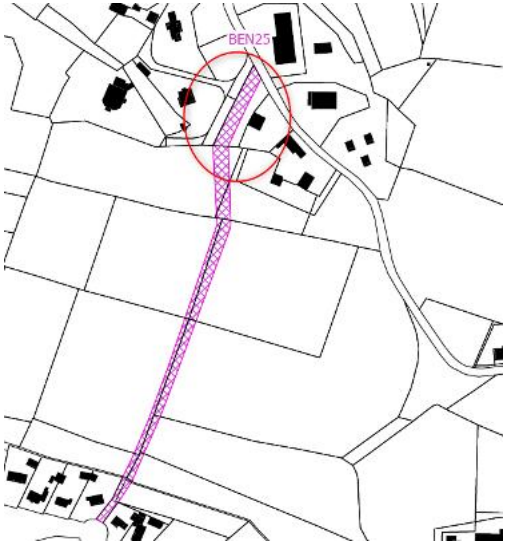
ANG01	Cimetière	BENEFICIAIRE ER	Commune	7230,11
ANG02	Agrandissement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	2189,63
ANG03	Accès et amorce de voie à créer	BENEFICIAIRE ER	Commune	1239,48
ANG04	Voie à créer	BENEFICIAIRE ER	Commune	489,67
ANG05	Voie à créer	BENEFICIAIRE ER	Commune	613,69
ANG06	Aménagement voirie	BENEFICIAIRE ER	Commune	105,35
ANG07	Création de voirie et voie verte - Largeur : 10m	BENEFICIAIRE ER	Commune	6739,85
ANG08	Emplacement réservé pour voirie	BENEFICIAIRE ER	Commune	562,50
ANG09	Equipement public	BENEFICIAIRE ER	Commune	2478,95

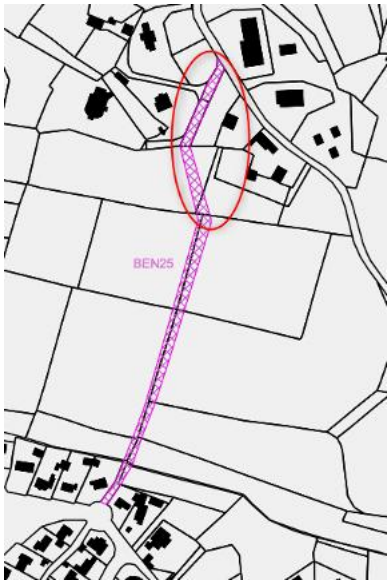
BENESSE MAREMNE

→ **Objectif :** Modification du périmètre de l'emplacement réservé BEN25. La commune souhaite déplacer en partie l'emplacement réservé sur le chemin contigu déjà existant.

Bénéficiaire : commune Superficie estimée : 1300 m²
Parcelles concernées : AI0730 et AI0733
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

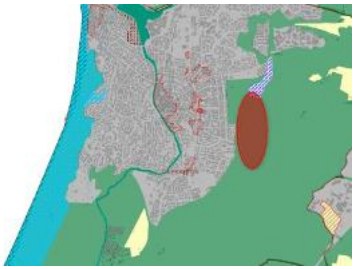
Avant Après





Emplacements réservés

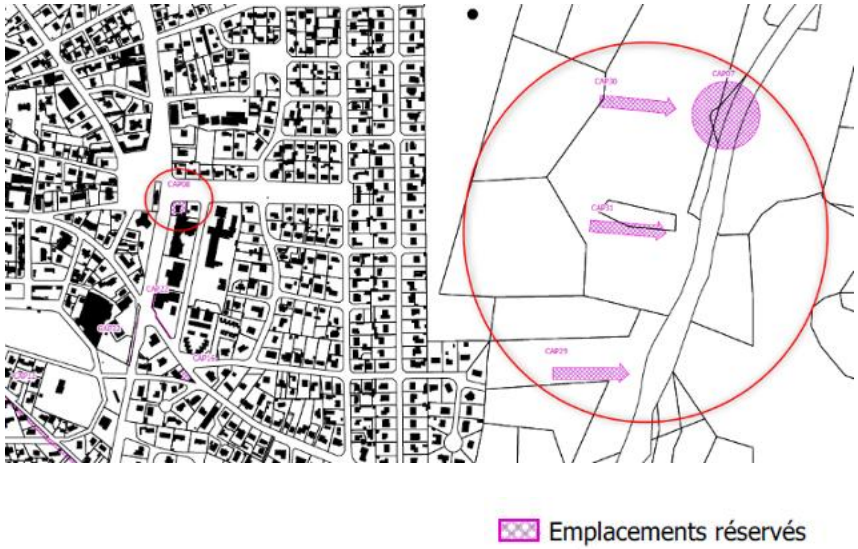
CAPBRETON



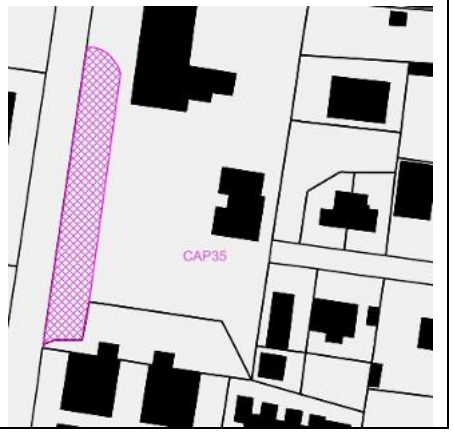
→ **Objectif :** Suppression de 5 emplacements réservés :
* CAP07 suite à la réalisation du giratoire
* CAP29, CAP30, CAP31 suite à l'abandon du projet de ZACOM
* CAP08 : Projet Rayon Vert concernant la réalisation de 95 logements sociaux.

Parcelles concernées : AL0068, AL0008, AL0071 et AS0004
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

Avant Après



→ **Objectif :** Création d'un emplacement réservé **CAP035** à destination de stationnement. Bénéficiaire : Commune
Parcelle concernée : AS0304
Cette modification entraîne la modification du plan règlementaire 3.2.11. Emplacements réservés

Avant	Après
Néant	

→ **Objectif :** Modifier le périmètre ainsi que la largeur de l'emplacement réservé CAP024 situé rue de Madrid en cohérence avec l'étude urbaine réalisée sur ce secteur suite à la levée des PAPAG (Front de port et Front de Mer). Une largeur de 10 mètres est appliquée de part et d'autre de l'axe principal.

→ **Objectif** : Modification du périmètre de l'emplacement réservé CAP015, les giratoires situés au Nord et au Sud ont été réalisés. Il n'est plus nécessaire de les matérialiser.

Parcelles concernées : AW0025, AL0060, AL0074, AL0062 et AL0005

Cette modification entraîne la modification du plan règlementaire 3.2.11. Emplacements réservés

Avant Après

→ **Objectif** : Modification de la largeur des emplacements réservés **CAP026 CAP027 CAP028** prévus pour un élargissement de la voie afin de créer une piste cyclable (actuellement environ 12mètres). Volonté de la commune de réduire la largeur nécessaire pour la piste cyclable à 3 mètres.

Extension de l'emplacement réservé **CAP026** sur les parcelles voisines (AP0208 et AP0213), allant au sud jusqu'à l'Avenue de Junqua et au nord jusqu'à la rue des Acacias afin de garantir une continuité cyclable et d'être en cohérence avec le schéma cyclable existant à Capbreton ainsi que les travaux projetés sur le Boulevard du Docteur Junqua.

Création d'un emplacement réservés le long de l'Avenue du maréchal FOCH et en bordure du giratoire (4mètres de large), suite au passage à double sens de cet axe, après une phase de test.
CAP33 : **Destination** réaménagement de la voierie pour du stationnements / **Bénéficiaire** : commune

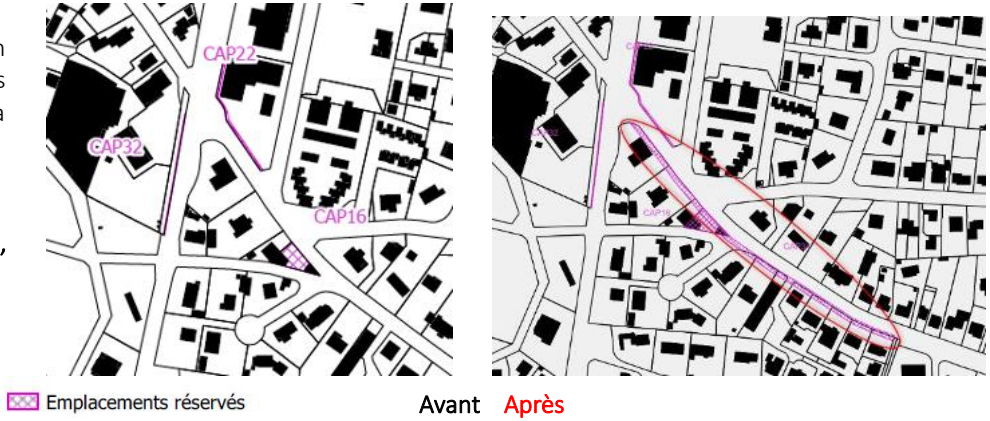
Parcelles concernées : AP0208, AP0213, AS0102, AS0103, AS0104, AS0099, AS0098, AS0097, AS0345, AS0344, AS0090
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

Avant Après

→ **Objectif** : Créer un nouvel emplacement réservé (**CAP34)** le long de l'Avenue de Verdun d'une largeur de 4mètres depuis la parcelle AV0371 jusqu'au rond-point du Boulevard des cigales. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'une piste cyclable avec la commune de Capbreton en bénéficiaire.
Destination : Piste cyclable / **Bénéficiaire** : commune

Parcelles concernées : AR528, AR84 à AR86, AV76, AV78, AV291, AV294, AV366, AV81, AV354 et AV371

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11



Avant Après

LABENNE

→ **Objectif :** Réduction de l'emplacement réservé LAB46 en terme de largeur afin de passer de +3mètres à + 1 mètres d'emprise.
L'emplacement réservé va passer d'une surface de 256.26 m² à 90m².
Parcelles concernées : AH309, AH94 et AH95
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

Avant Après

LAB45	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Bellocq (Emprise élargie à +3m)	Commune	1130,08
LAB46	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	Commune	256,26
LAB47	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	Commune	129,79
LAB48	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Corciers (Emprise élargie à +3m)	Commune	74,53

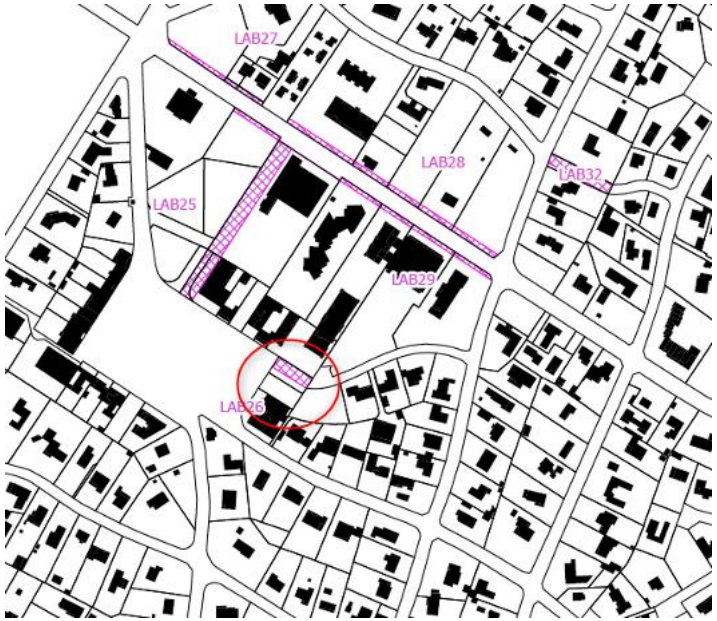
LAB45	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Bellocq (Emprise élargie à +3m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	1130,08
LAB46	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +1m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	90
LAB47	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	129,79
LAB48	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Corciers (Emprise élargie à +3m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	74,53

Emplacements réservés

→ **Objectif :** Modification de l'emplacement réservé **LAB26** en terme de largeur et de destination. En effet, nous passons d'un emplacement réservé d'une superficie de 311.44 m² à **81 m²** ainsi la largeur est réduite à 2.5 mètres **pour la réalisation d'une voie douce (Allée de Clairbois**) en lieu et place d'une voie nouvelle dans le prolongement de l'Allée de Clairbois.

Parcelle concernée : AC18
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

Avant Après



Emplacements réservés

LAB25	Mail planté intégrant liaison routière et liaison douce (Emprise 12m)	Commune	1745,93
LAB26	Voie nouvelle: prolongement de l'Allée du Clairbois	Commune	311,44

LAB25	Mail planté intégrant liaison routière et liaison douce (Emprise 12m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	1745,93
LAB26	Réalisation d'une voie douce (Allée du Clairbois)	BENEFICIAIRE ER	Commune	81

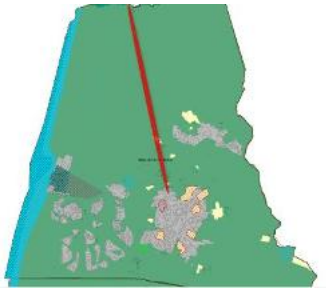
→ **Objectif :** Création d'un emplacement réservé sur les terrains de la RATP (camping) concernant la réalisation d'un projet mixte (logements sociaux, tourisme et services)
Destination : Logements sociaux, tourisme et services / **Bénéficiaire** : Commune

Parcelle concernée : AE116
Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après

LAB73	Pédagogie et culture	BENEFICIAIRE ER	Commune	1480,94
LAB74	Espaces et Services publics	BENEFICIAIRE ER	Commune	177,06
LAB75	Logements sociaux, tourisme et services	BENEFICIAIRE ER	Commune	49898

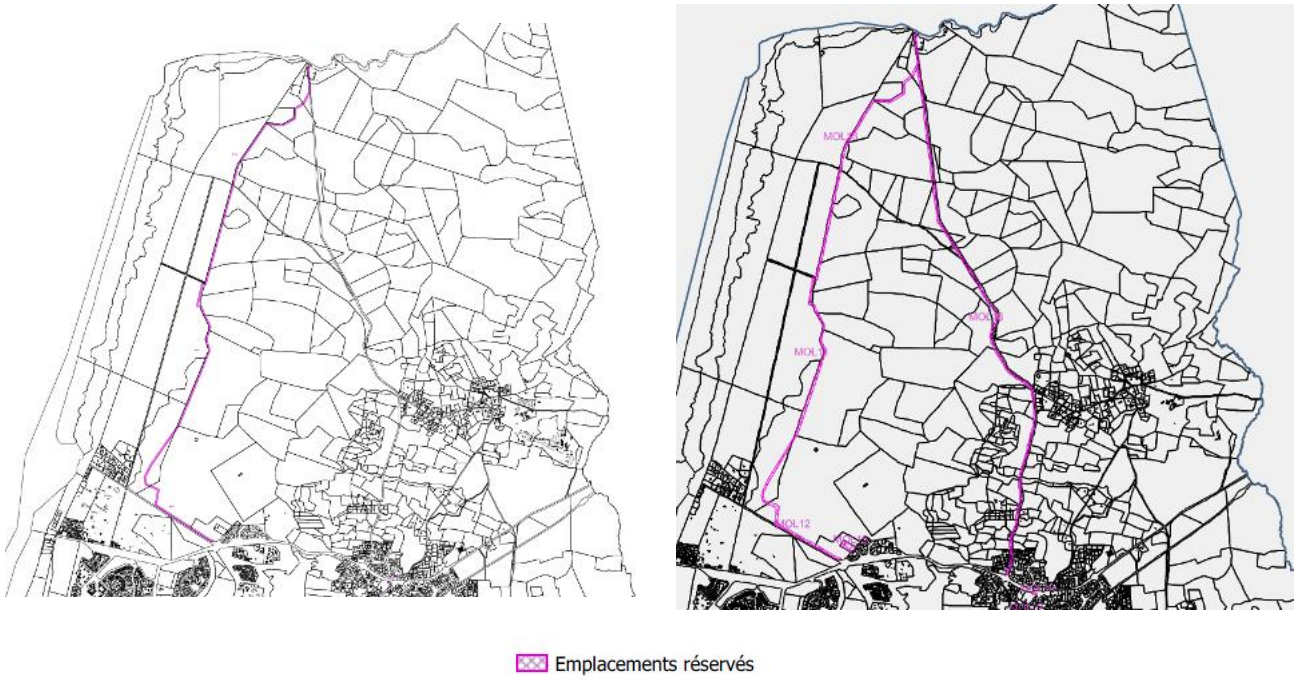
MOLIETS



→ **Objectif :** Création d'un emplacement réserver **MOL16** à destination d'une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe. La piste cyclable partira du bourg de la commune en longeant la route départementale D328 afin de pouvoir relier le pont de Pichelèbe situé au Nord de la commune.

Destination : piste cyclable / Bénéficiaire : commune
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

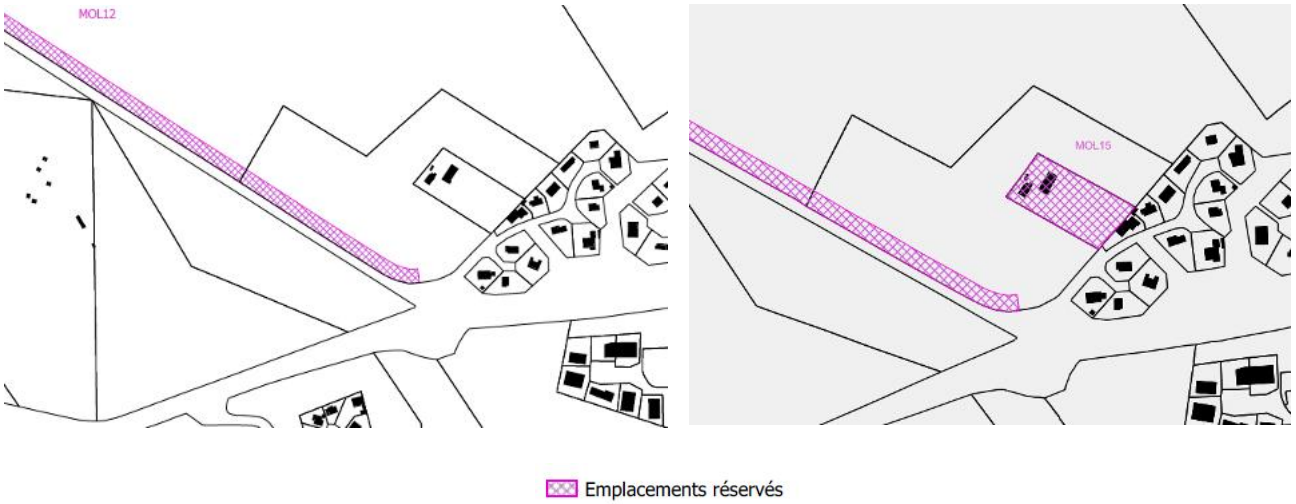
Avant **Après**



→ **Objectif :** Création d'un nouvel emplacement réservé (MOL15) sur une parcelle bâtie (n°BK39) située zone Urbaine. Le projet envisagé concerne la transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, dédié à la sensibilisation à l'environnement.

Destination : Equipement public / Bénéficiaire : commune
Surface estimée : 4950m²
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après

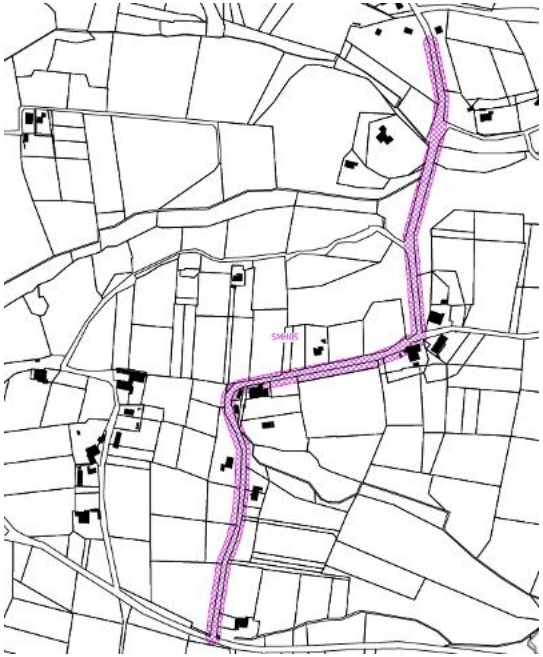


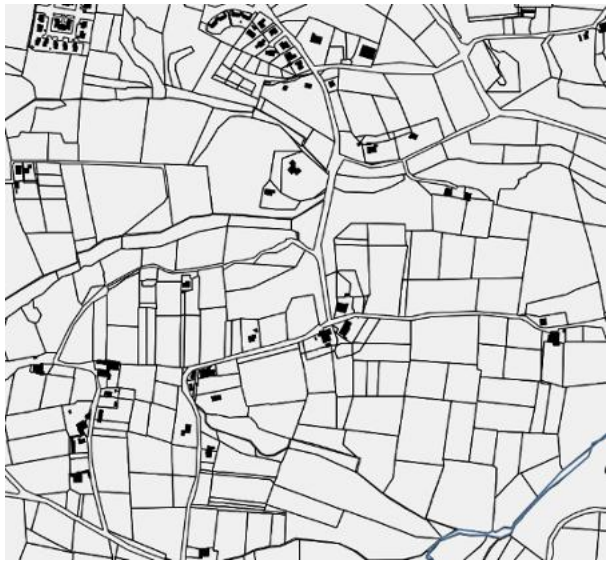
SAINT MARTIN DE HINX

→ **Objectif :** Supprimer l'emplacement réservé **SMH05** destiné à un élargissement de la voie pour sécurisation de la route des vignerons.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après





Emplacements réservés

→ **Objectif :** Afin de répondre aux besoins de professionnel de santé présent sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx. La commune souhaite modifier les destinations des emplacements réservés SMH1 et SMH2, actuellement à destination d'équipements publics (administratif et scolaire) afin de muter vers une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP). La collectivité reste bénéficiaire de ces emplacements réservés.

Parcelles concernées : H1618, H1620, H1699 et H1623
Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M²
SMH01	Equipement public	Commune	1949,86
SMH02	Equipement public (administratif/scolaire)	Commune	8321,57

SMH01	Maison de santé pluriprofessionnelle	BENEFICIAIRE ER	Commune	1949,86
SMH02	Maison de santé pluriprofessionnelle	BENEFICIAIRE ER	Commune	8321,57

→ **Objectif :** Suite à la concrétisation des projets prévus sur l'emplacement réservé SMH03 la commune souhaite le supprimer. Concernant l'emplacement réservé **SMH04** ; il sera réduit et son périmètre concernera uniquement la parcelle H1705. Concernant l'emplacement réservé **SMH06**, suite à l'acquisition par la commune des parcelles H2144 et H2145 volonté de la commune de réduire le périmètre de cet emplacement réservé en excluant les parcelles acquises.

Parcelles concernées : H1705, H663, H664, H1459, H1460, H1461, H2144 et H2145
Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé

Avant Après

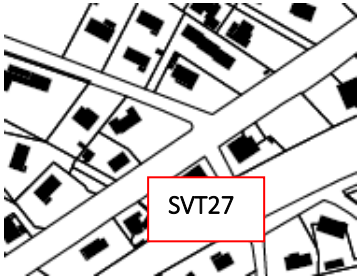
Emplacements réservés

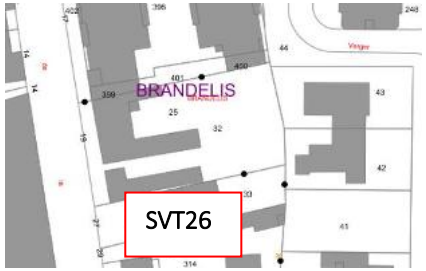
SAINT VINCENT DE TYROSSE

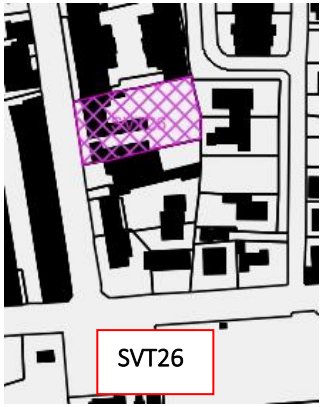
→ **Objectif :** Création de trois emplacements réservés à destination d'équipements publics (ordures ménagères, giratoires etc.…)
SVT27 : Destination : Equipement public (giratoire) / Bénéficiaire : Commune
SVT26 : Destination : Logement / Bénéficiaire : Commune
SVT25 : Destination : Equipement public (ordures ménagères) / Bénéficiaire : Commune

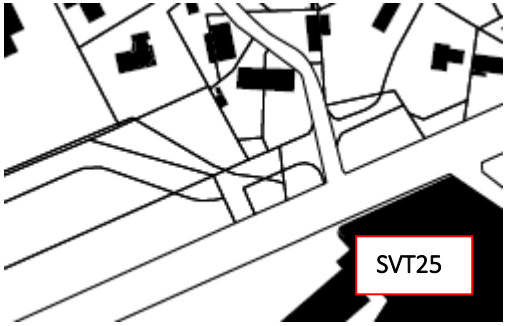
Parcelles concernées : AY65, AY66, AY68 et AD 160
Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

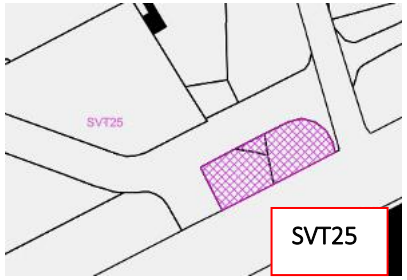
Avant Après











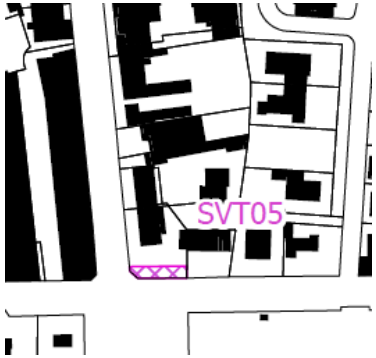
Emplacements réservés

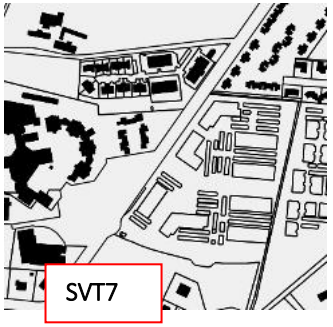
→ Objectif :

- Suppression de l'emplacement réservé SVT5 en cohérence avec le projet de Pôle d'Echange Multimodale (PEM) choisi ;
- Suppression de l'emplacement réservé SVT7 suite à la réalisation du quai de bus ;
- Suppression de l'emplacement réservé SVT11 suite à l'acquisition par la commune de la parcelle.

Parcelles concernées : AW119, AX293 et BK316
Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après





Emplacements réservés

→ **Objectif :** En cohérence avec la création d'une nouvelle OAP sur ce secteur, la destination de l'emplacement réservé **SVT22** va évoluer d'un espace de stationnement vers un espace vert et un espace public.
La destination de l'emplacement réservé **SVT6** est reformulée, dans un souci de clarté : l'objectif est l'aménagement d'une voie de liaison permettant le franchissement du ruisseau et le délestage de la voie romaine.

Parcelles concernées : BK218, BK148 et BK149

Avant **Après**

SVT03	Création d'un carrefour	Commune	1212,08
SVT05	Aménagement de la voirie pour fluidifier et sécuriser la circulation (suite à étude circulation)	Commune	113,4
SVT06	Création franchissement pour aménagement d'une voie romaine	Commune	9314,53

SVT03	Création d'un carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	1212,08
SVT06	Aménagement d'une voie de liaison	BENEFICIAIRE ER	Commune	9314,53
SVT12	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	BENEFICIAIRE ER	Commune	4936,87

SVT20	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	Commune	356,87
SVT21	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	Commune	4130,4
SVT22	Stationnement	Commune	2532,32
SVT23	Elargissement voirie Allée des Chanterelles (emprise 5m)	Commune	3061,32

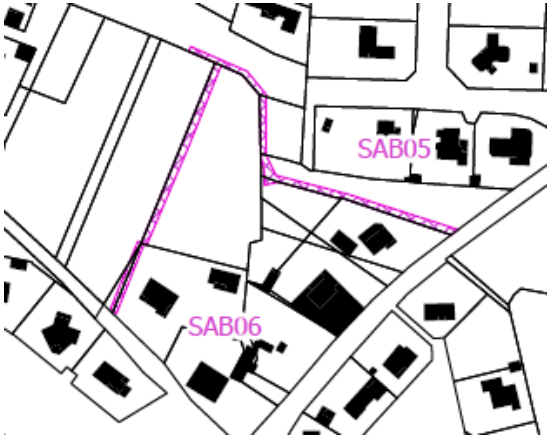
SVT20	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	BENEFICIAIRE ER	Commune	356,87
SVT21	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	BENEFICIAIRE ER	Commune	4130,4
SVT22	Espace vert et espace public	BENEFICIAIRE ER	Commune	2532,32
SVT23	Elargissement voirie Allée des Chanterelles (emprise 5m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	3061,32

SAUBRIGUES

→ **Objectif :** Suppression de l'emplacement réservé SAB6

Parcelles concernée : AB355
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après



Emplacements réservés

SOUSTONS

→ **Objectif :** Suite à la réalisation des aménagements par la commune les emplacements réservés n°2, n°3, n°4 et n°6 seront supprimés. Ils sont situés Avenue du Maréchal Lattre de Tassigny

Parcelles concernées : BW208, B567,BW388 , BW386, AI28,AI561,AI562,AI502,AI499,AI500,AI501
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après

→ **Objectif :** Suite à la caducité du PAPAG situé à l'Ouest du centre bourg, trois emplacements réservés seront créés à destination d'équipement public à vocation sportive et stationnement associé.
Bénéficiaire : commune

Parcelles concernées : AC 337, 336, 335, 309, 310, 311 et 312
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après

SOU01	Création d'une voie de liaison	BENEFICIAIRE ER	Commune	2156,59
SOU05	Création d'une liaison piétonne et cyclable (largeur 9m) *entre la plac	BENEFICIAIRE ER	Commune	746,92
SOU07	Création d'un équipement sportif	BENEFICIAIRE ER	Commune	3430,13
SOU08	Création d'un accès	BENEFICIAIRE ER	Commune	325,65
SOU09	Création d'un parc de stationnement	BENEFICIAIRE ER	Commune	677,19
SOU10	Création d'un accès pompier (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	726,55
SOU11	Création d'un accès pompier (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	808,22
SOU12	Création d'un accès pompier (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	162,94
SOU13	Création d'un aménagement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	475,21
SOU14	Création d'un aménagement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	475,82
SOU15	Extension centre social	BENEFICIAIRE ER	Commune	703,2
SOU16	Maison de santé	BENEFICIAIRE ER	Commune	657,02
SOU17	Voie douce	BENEFICIAIRE ER	Commune	306,03
SOU18	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	1519,77
SOU19	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	896,54
SOU20	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	1256,64
SOU21	Equipement public à vocation sportive et stationnement associé	BENEFICIAIRE ER	Commune	3098
SOU22	Equipement public à vocation sportive et stationnement associé	BENEFICIAIRE ER	Commune	2373

VIEUX BOUCAU

→ **Objectif :** Dans le cadre du projet d'aménagement du groupe scolaire, la commune souhaite réorganiser une entrée au sein du groupe scolaire afin de mieux sécuriser l'accès piétons. Un emplacement réservé sera créé à destination d'aménagement de stationnement.

Bénéficiaire : commune

Parcelle concernée : AL0260
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après

→ **Objectif :** Volonté de la commune de créer un emplacement réservé pour un projet de bâtiment pour la police municipale ainsi que la création de logement à l'étage.

Destination : équipement public (bâtiment municipal) / **Bénéficiaire** : Commune

Superficie : 124 m²
Parcelle concernée : AL0339

Avant Après

Emplacements réservés

VIE22	Poumon vert	BENEFICIAIRE ER	Commune	3897,63
VIE23	Logements sociaux	BENEFICIAIRE ER	Commune	5154,48
VIE24	Bâtiment municipal	BENEFICIAIRE ER	Commune	124
VIE25	Aménagement stationnement	BENEFICIAIRE ER	Commune	798

D. OAP : ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES

ANGRESSE

Objectif / PROGRAAMMATION : Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, augmenter les densités du futur projet de 20 à 25-30 logements/ha, permettant la réalisation de 100 à 120 logements (au lieu de 80 logements).

Avant

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	*Mixité des typologies : Habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne + habitat intermédiaire et petit collectif de densité moyenne*
Densité brute OAP	20 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha
Surface OAP	3,92 ha
Nbre de lgts estimé	Environ 80 logements.

Après

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	*Mixité des typologies : Habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne + habitat intermédiaire et petit collectif de densité moyenne*
Densité brute OAP	~~20~~ 25 à 30 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha
Surface OAP	3,92 ha
Nbre de lgts estimé	Entre 100 et 120 logements.

AZUR

Objectif : suite à l'élaboration d'un plan guide en septembre 2023, il s'agit de créer une OAP Cœur de bourg afin de le densifier et de le faire évoluer pour accueillir les services de proximité attendus par les habitants.

➢ Densifier le cœur de bourg en respectant l'identité du territoire

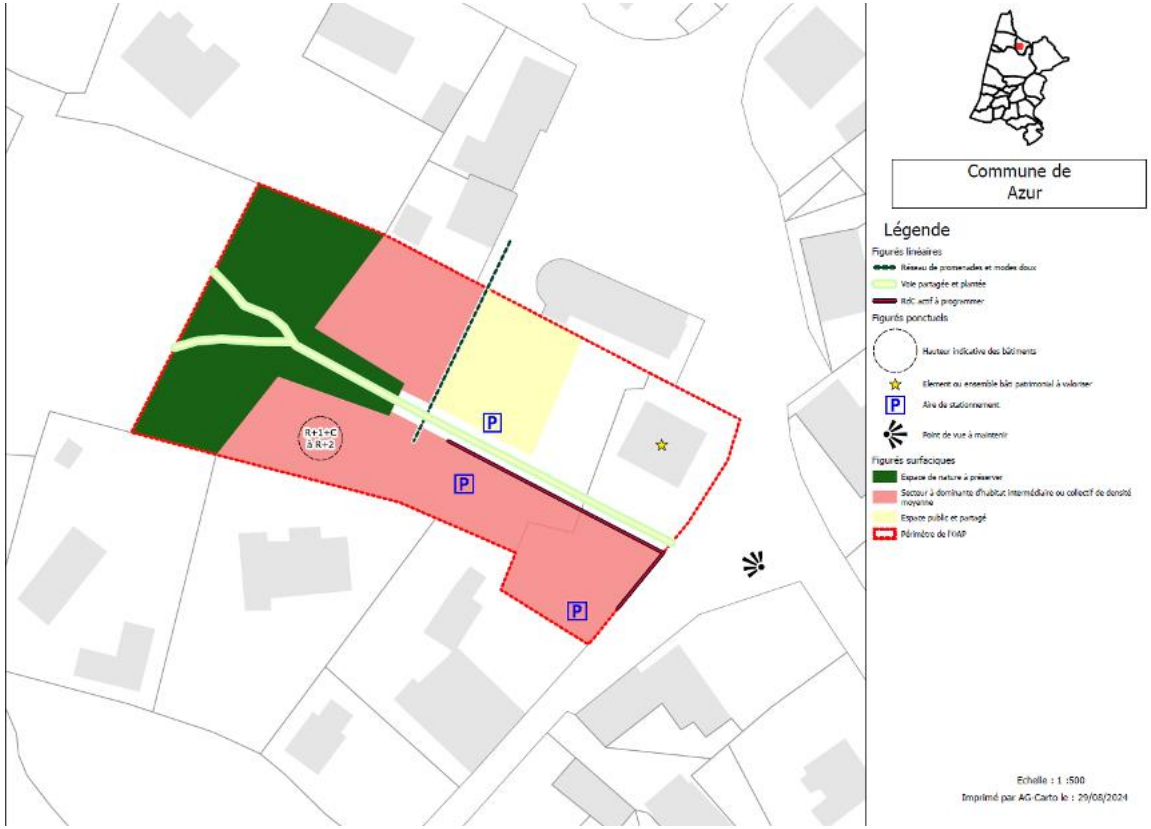
➢ Associer densité et services de proximité : le niveau d'équipements du cœur de bourg justifie une densification résidentielle. Les opérations neuves peuvent accueillir des RdC commerciaux.

➢ S'appuyer sur les typologies du patrimoine bâti pour proposer une densification contemporaine et une diversification des formes urbaines

➢ Travailler en synergie espaces publics et opérations privées

Avant
Néant

Après



MIXITE FONCTIONNELLE

Objectif : située dans l'hypercentre, dans le secteur de mixité renforcée, favoriser une mixité fonctionnelle importante, en offrant des RDC actifs pour l'accueil de commerces, services, cabinets médicaux, locaux associatifs, etc. Les typologies de logements seront adaptées aux besoins locaux, allant du T1 au T4.

Avant
Néant

Après

OAP n°1 : Les secteurs d'extension sont localisés chacun en continuité d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.

OAP n°2 : située dans l'hypercentre, dans le secteur de mixité renforcée, ce site a vocation à recevoir une mixité fonctionnelle importante, en offrant des RDC actifs pour l'accueil de commerces, services, cabinets médicaux, locaux associatifs, etc. Les typologies de logements seront adaptées aux besoins locaux, allant du T1 au T4.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail (sauf OAP2) ▪ Restauration (sauf OAP2) ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat , sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ▪ OAP2 : Artisanat et Commerce de détail ▪ OAP2 : Restauration

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Objectif : Densifier le cœur de bourg en respectant l'identité du territoire et associer densité et services de proximité. Les formes urbaines doivent être diversifiées et comporter de l'habitat intermédiaire et/ou collectif de densité moyenne (30-35 log/ha, 12-15 logements) Les typologies de logement devront être adaptées aux besoins locaux, en privilégiant des petits et moyens logements (T1 au T4) pour les jeunes et les séniors. Une résidence intergénérationnelle serait souhaitable. Un minimum de 25% de locatif social est également imposé.

Avant
Néant

Après

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 : habitat intermédiaire et/ou collectif de densité moyenne
Densité brute OAP	OAP n°1 : 16 logts/ha OAP n°2 : 30 à 35 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 13 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,07 ha OAP n°2 : 4500 m²
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 17 logements OAP n°2 : environ 15 logements

C. MIXITE SOCIALE

OAP n°1 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés.
OAP n°2 : 25% minimum de logements locatifs sociaux

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE

Objectif :

- Créer un espace public partagé en prolongement de la place existante
- S'appuyer sur les typologies du patrimoine bâti, en adoptant une figure architecturale locale, de grandes maisons bourgeoises ou maisons des Landes forestières,
- Veiller au traitement paysager du projet à travers la préservation de la trame arborée existante, le traitement de la lisère du bourg et le maintien de point de vue ouvert.

Avant

Néant

Après

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces publics. Le caractère végétal de ces espaces sera privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Pour l'OAP n°2, créer un espace public partagé en prolongement de la place et permettre le prolongement de cette place/zone de rencontre avec quelques places de stationnement public.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- OAP n°1 / Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- OAP n°2 / Les constructions auront une hauteur allant de R+1+C voire R+2.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.
- Pour l'OAP n°2, adapter une figure architecturale locale, de grandes maisons bourgeoises ou maisons des Landes forestières, en R+1+C voire R+2.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- Pour l'OAP n°2 :

- Préserver la trame arborée existante
- Travailler la lisière du bourg par un espace de nature se prolongeant jusqu'au ruisseau de la Dèche, aménager un cheminement doux.
- Maintenir le point de vue ouvert sur le paysage

ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Objectif :

- Adapter l'offre en stationnement résidentiel (sous socle bâti ou principe de courée végétalisée°
- Aménager des cheminements doux

Avant
Néant

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l' OAP n°1 : rue de Taheurat pour rejoindre la rue Bel Air.
- Pour l'OAP n°2 : route du Lac. Des cheminements doux (piétons ou cyclables) relieront le projet à la place du village et au ruisseau de la Dèche.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Pour l'OAP n°2, adapter l'offre en stationnement résidentiel sous socle bâti ou principe de courée végétalisée.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-bourg d'Azur.

BENESSE MAREMNE

Objectif : Dans un contexte de sobriété foncière accrue, optimiser le foncier constructible en augmentant les densités maximales autorisées sur l'OAP n°3, de 55 à 70 logements.

Avant

3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 et 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs
Densité brute OAP	OAP n°1 : 10 logts/ha OAP n°2 et n°3 : 20 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,15 ha OAP n°2 : 2,79 ha OAP n°3 : 3,51 ha (dont environ 8000 m² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 55 logements OAP n°3 : Environ 55 logements

Après

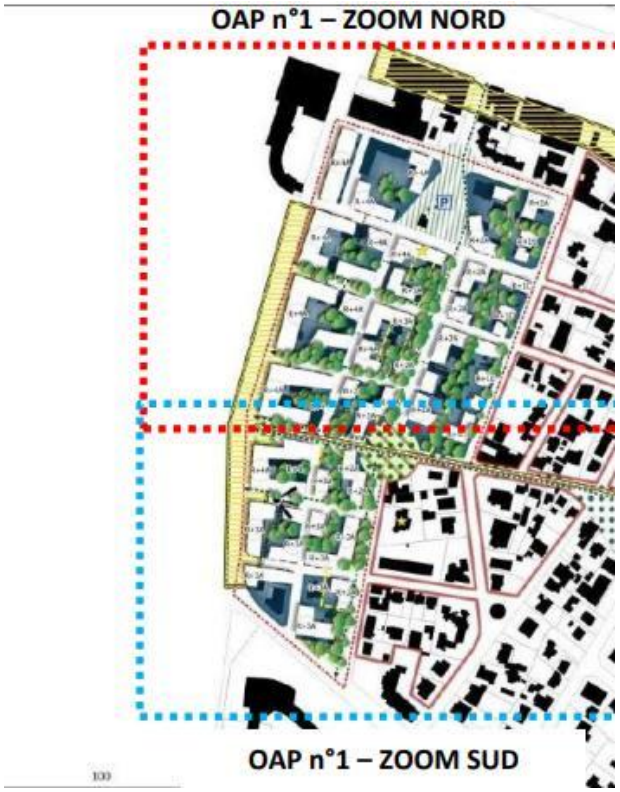
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 et 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs
Densité brute OAP	OAP n°1 : 10 logts/ha OAP n°2 : 20 logts/ha OAP n°3 : 26 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,15 ha OAP n°2 : 2,79 ha OAP n°3 : 3,51 ha (dont environ 8000 m² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 55 logements OAP n°3 : Environ ~~55~~ 70 logements

CAPBRETON

OAP FRONT DE MER

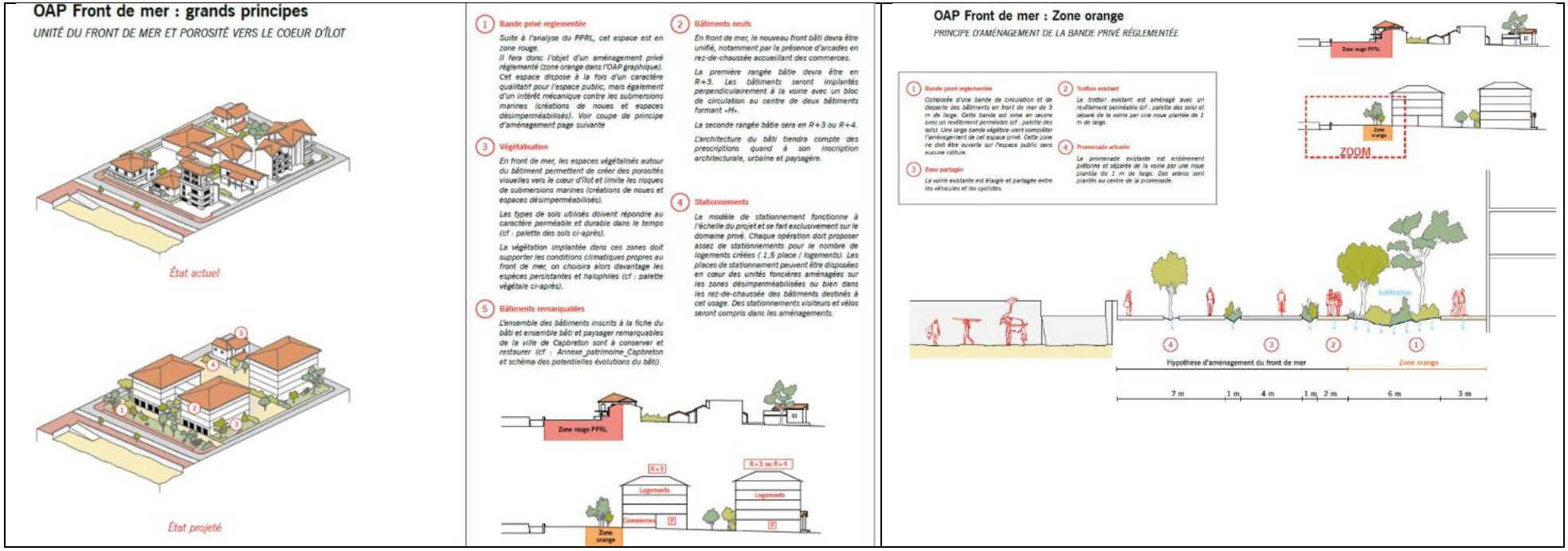
→ Objectif : suite à la levée du PAPAG du front de mer, modification de l'OAP pour tenir compte des risques littoraux (érosion du trait de côté à 100 ans) et pour accompagner la mutation du tissu urbain. Ce schéma forme une réponse à l'aménagement du front de mer avec deux principes majeurs. Premièrement, la mise en place de la mutation du front bâti à travers une unité architecturale harmonisant ainsi le front de mer. Deuxièmement, les bâtiments neufs seront implantés perpendiculairement au front de mer afin de créer des porosités. Ces deux interventions permettront de faire face à la fois au caractère hétéroclite du front de mer et aux aléas climatiques. L'étude urbaine ayant permis d'alimenter la définition de cette OAP est annexée à la notice explicative.

Avant



Après

INSERTION DE PERSPECTIVES AXONOMETRIQUES ET DE PROFILS TYPES : Illustrer les grands principes d'aménagement à l'échelle d'ilots types, en particulier pour la bande privée réglementée exposée aux risques littoraux.



MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

- Etant donné l'ampleur des mutations envisagées sur le front de mer et afin d'accompagner une mutation progressive du tissu urbain, simplifier les modalités d'aménagement en supprimant le phasage (3 tranches maximum pour chaque ilot)
- Rappeler dans les formes urbaines, en complément du schéma d'aménagement et des profils types, la volonté d'une unité bâtie sur le front de mer.

	Avant	Après	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs	1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier et second rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlots).	2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. ~~Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier et second rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlot)~~
3/Programmation		3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs.		OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante et une unité des hauteurs bâties au premier plan, sur le front de mer.

TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES

- Rappel de l'existence des risques littoraux imposant certains aménagements particuliers (notamment mobilier urbain à ancrer au sol pour éviter tout emportement en cas de submersion)
- Création d'une zone réglementée de 25m tenant compte du recul du trait de côte et des risques de submersion marine, actant son inconstructibilité et imposant un traitement qualitatif des espaces publics (végétalisation, absence de clôtures, revêtements perméables, noues pour infiltration)

Avant	Après
Traitement des espaces partagés • De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP. • Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. • Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. • Au sein de l'OAP n°1 et conformément à l'OAP graphique : - Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisées de façon ponctuel, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer. - Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de 4m. Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé.	• Sur l'OAP n°1 et 3, les aménagements devront prendre en compte les risques de submersions marines et tous risques liés au littoral (cf. règlement du PPRL). Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique : - Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisées de façon ponctuelle, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer. - Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de ~~4m~~ 3m. Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé. - Le front de mer sera aménagé de sorte à limiter les flux de véhicules. Les flux piétons et cycles seront élargis. - Une zone orange (cf : OAP graphique) est mise en place sur le front de mer suite à son caractère inconstructible (cf : PPRL). Cette zone peut faire l'objet d'un emplacement réservé pour élargissement de la voirie. Si cet emplacement réservé n'est pas acquis par la ville de Capbreton, le propriétaire devra ouvrir cet espace sur la voirie pour donner accès aux commerces présents en rez-de-chaussée des bâtiments. Aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone. Au minimum, 50% de cette zone sera végétalisée et aménagée sous forme de noue paysagère. Cet aménagement est indispensable afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines (cf : référence de l'aménagement de Lacanau Océan par Phytolab ci-après). - Les espaces végétalisés présents en front de mer devront accueillir des espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale ci-après).

TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES (suite)

- Insertion d'une palette des sols perméables pour guider les choix d'aménagements qualitatifs dans la zone orange d'aménagement privé réglementé ;

Avant	Après
	A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS Traitement des espaces partagés (suite) Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique : • Dans la zone orange (cf : OAP graphique), les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols). Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique : • Les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols). **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** *PALETTE DES SOLS* Palette des sols perméables (à favoriser) *Mélange terre-pierre* *Gravier* *Dalles enherbées* *Sable* *Dalles alvéolaires* *Mélange sable-pierre* *Stabilisé* *Mulch / copeaux de bois*

HAUTEURS : Modification des hauteurs maximales autorisées en privilégiant du R+3 pour le 1er rideau de bâtiments en front de mer (plutôt que du R+4) et en maintenant du R+4 en 2ème rideau tenant compte de la pente (point plus bas). Le dernier niveau en attique n'est plus imposé. Les hauteurs autorisées sur les autres îlots, à l'Ouest de la rue de Madrid, restent inchangées.

Avant

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Sur l'OAP n°1 : Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique (hauteur dégressive).

- Sur l'OAP n°2 : Les parcelles bordant les Allées Marines auront une hauteur maximale en R+2.

Après

Hauteur des constructions :

Sur l'OAP n°1 :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique ~~(hauteur dégressive).~~
- En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades en rez-de-chaussée accueillant des commerces. La première rangée bâtie devra être en R+3. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H». La seconde rangée bâtie sera en R+3 ou R+4.

IMPLANTATION :

- Afin d'accompagner une mutation globale du tissu urbain à long terme, rappeler la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble sur plusieurs unités foncières, sans interdire à court terme les possibilités d'extensions, de surélévations et d'annexes.
- Afin de garantir une unité du front de mer et une porosité vers les cœurs d'ilots, imposer une implantation perpendiculaire à l'avenue François Mitterrand pour le 1er rideau de bâtiments en front de mer ainsi qu'un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H». Le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades en rez-de-chaussée accueillant des commerces.

Avant	Après
Implantation des constructions : • De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Sur l'OAP n°1 : • Les servitudes de risque de submersion et de risque d'érosion devront être respectées. • Sur le front de mer, sur les secteurs repérés comme «Front Bâti » (tiret noir, fond orange), les RDC devront permettre une promenade sous arcade. Sa largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et une continuité entre les îlots devra être trouvée. • L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma (tiret noir) • L'implantation en limite séparative peut se faire sur une ou deux limites, ou en retrait de celles-ci. En cas d'éloignement aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à : - A sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m si la façade comporte des baies à partir du niveau du R+1 ; - La moitié de sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.	**Implantation des constructions :** • De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. • Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur). • Pour les OAP n°1 et n°3, les opérations sont autorisées dans le cadre d'une réflexion d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs unités foncières. Les extensions, surélévations et annexes sont autorisées. Sur l'OAP n°1 : • Les servitudes de risque de submersion et de risque d'érosion devront être respectées. • Les bâtiments devront être implantés conformément à l'OAP graphique. • ~~Sur le front de mer, sur les secteurs repérés comme «Front Bâti » (tiret noir, fond orange), les RDC devront permettre une promenade sous arcade. Sa largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et une continuité entre les îlots devra être trouvée.~~ • L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma (tiret noir) • En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades en rez-de-chaussée accueillant des commerces. Les bâtiments de la première rangée bâtie seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H». • Hors front de mer (comprenant les ilots à l'Est de la rue de Madrid) L'implantation en limite séparative peut se faire sur une ou deux limites, ou en retrait de celles-ci. En cas d'éloignement aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à : - A sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m si la façade comporte des baies à partir du niveau du R+1 ; - La moitié de sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE :

- En front de mer, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des porosités visuelles vers le cœur d'îlot et limite les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf. palette des sols).La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de mer, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale).
- Au-delà du front de mer, à l'Est de la rue de Madrid, la végétalisation des cœurs d'ilots est également maintenue, conformément au schéma d'aménagement.
- Un grand nombre de villas sont également recensées en tant que patrimoine à préserver.

Avant	Après
C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS • Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés). • Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. • Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville. • Sur l'OAP n°1 : Les îlots présenteront une forme bâti en « U » pour favoriser l'essor de la végétation en cœur d'îlot.	Sur l'OAP n°1: • Les îlots présenteront une forme bâti en « U » pour favoriser l'essor de la végétation en cœur d'îlot. • Sur le front de mer (à l'Ouest de la rue de Madrid), les cœurs d'îlots seront végétalisés et l'implantation des bâtiments formera des continuités visuelles et végétales du front de mer vers la terre. Sur l'OAP n°1 et n°3, plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés dans le schéma d'aménagement et dans le plan réglementaire relatif au patrimoine (3.2.7) . Ces bâtiments sont à conserver et restaurer : ils sont réglementés par l'annexe au règlement écrit relative au patrimoine de Capbreton.

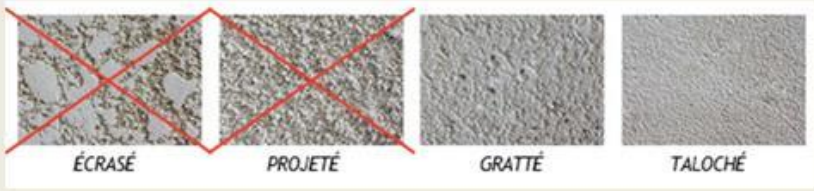
PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de mer, travailler à un nouveau front bâti unifié, évitant les formes bâties en gradins ou arborescentes et imposant des RDC aux motifs d'arcades, rappelant ce marqueur architectural déjà présent sur le site.

<table>
<tr><th>Avant</th><th>Après</th></tr>
<tr>
<td>
Volumétrie :
• Les bâtiments seront composés de volumes simples.
• Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction).
</td>
<td>
Volumétrie :
• Les bâtiments seront composés de volumes simples.
• Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction).
• Pour les OAP n°1 et n°3 : Les bâtiments neufs seront composés de volumes simples et lisses en façade. On privilégiera alors les loggias et les balcons filants. Les formes bâties en gradins ou arborescentes sont proscrites.

• Au sein de l'OAP n°1, FRONT DE MER et conformément à l'OAP graphique. En front bâti, les rez-de-chaussée devront présenter des motifs d'arcades vitrés, reprenant ainsi les principes d'arcades du front de mer d'antan. Ce dispositif permettra de renforcer le caractère uniforme du front bâti souhaité dans cette zone (cf. exemple en axonométrie état projeté de l'OAP FRONT DE MER).

</td>
</tr>
</table>

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de mer, travailler à un front bâti unifié, en imposant des toitures traditionnelles et en harmonisant les types de finition pour les enduits des façades ainsi que les colorations des façades.

Avant	Après
Volumétrie : • Les bâtiments seront composés de volumes simples. • Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction). **Toitures** • Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. Les toitures contemporaines sont autorisées. • En cas de couverture de type tuiles : - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe. - Les pentes de toit seront au maximum de 35%. • En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre. **Façades** • Les maçonneries seront enduites. • La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. • Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches). • Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.	**Toitures** • Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. • Les toitures contemporaines sont autorisées, sauf pour les OAP n°1 et n°3 où toitures contemporaines (type toiture terrasse) sont proscrites. **Façades** • Les maçonneries seront enduites. • La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. Pour les OAP n°1 et n°3, les enduits seront talochés fin à la chaux. Les enduits projetés, écrasés ou grattés sont proscrits. 

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de mer, travailler à un front bâti unifié, en harmonisant les colorations des façades. Des palettes sont également ajoutés concernant les couleurs des volets/menuiseries/portes/serrureries, des enduits/peintures et jointures des façades.

Avant	Après
Colorations : • Les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes.	**Colorations :** Pour l'OAP n°2 : • les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes. Pour les OAP n°1 et n°3 • Les enduits devront être sans exception avec un badigeon de chaux de couleur «blanc pur». • Les volets, portes, menuiseries et serrureries devront respecter le nuancier inséré en page suivante. OAP n°1 et 3 Palette de couleur des enduits, peintures et jointures des façades

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de mer, ajouter des prescriptions relatives aux serrureries, aux percements et dispositifs d'occultation.

Avant	Après
	Serrureries pour les OAP n°1 et n°3 • Une unité des serrureries entre chaque opération sera recherchée. • Les garde-corps vitrés, ceux avec des barreaudages ayant des sections massives, ceux en rehausse sur muret sont proscrits. Uniquement, les garde-corps fins, épurés et transparents seront autorisés.
	Les percements et dispositifs d'occultation pour les OAP n°1 et n°3 • Les ouvertures seront formées de larges horizontales. • Une attention particulière sera portée sur l'alignement des percements en façade. On évitera les effets de quinconce. • Les volets roulants avec des caissons en saillie de la façade sont proscrits. • Les portes de garage sont interdites sur le front bâti, on privilégiera un emplacement à l'arrière du bâtiment ou en cœur d'îlot.

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) :

- Apporter des précisions quant à l'installation des clôtures et leurs aspects, en particulier sur le secteur du front de mer soumis aux risques littoraux afin de garantir sa transparence hydraulique.
- Déroger aux règles de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Reprendre, par souci de cohérence, la règle existante sur toute la zone Urbaine autorisant un espacement de 2 cm entre lames occultantes (et non 4 cm).

<table>
<tr><th>Avant</th><th>Après</th></tr>
<tr>
<td>
Clôtures :
• Les clôtures ne sont pas obligatoires.
• Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
• Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
• Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,…) sont interdites.

• 5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :
1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise sur les seules limites séparatives.
3. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple, les «claustras », etc)
4. Un mur plein. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. Un grillage, uniquement sur limites séparatives.

• Les matériaux non pérennes sont interdits
• Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.
</td>
<td>
• Les clôtures ne sont pas obligatoires.
• Les hauteurs des clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
• Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.

Clôtures pour l'OAP n°2 :

• 5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :
1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum ~~4 cm~~ 2 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.

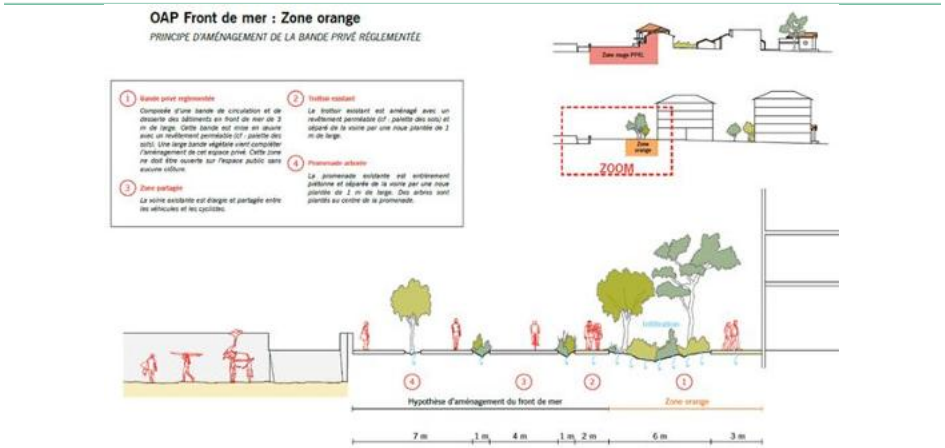
Clôtures pour les OAP n°1 et n°3 :
• Dans le cas où il y aurait une clôture, celle-ci doit être formée d'un mur bahut de 60cm de haut avec un enduits taloché fin à la chaux. Ce muret peut être surmonté de lames avec un espacement de 2 cm entre chaque lame.
• En limite séparatives, les grillages rigides sont autorisés avec des lames occultantes en bois. La hauteur maximale de cet ouvrage est de 1,8 m.
• Les clôtures seront composées de 5 m linéaire de mur maximum (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté) sous réserve du respect du règlement du PPRL.

• Au sein de la zone orange de l'OAP n°1 (cf. : OAP graphique), aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.
</td>
</tr>
</table>

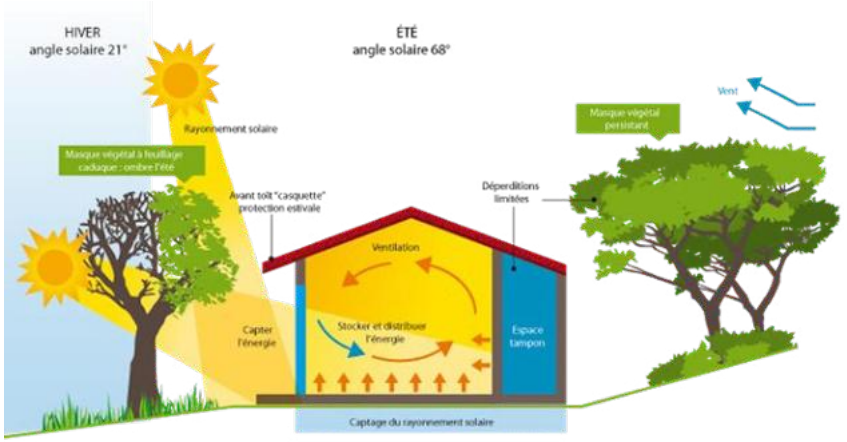
GESTION DES EAUX PLUVIALES : ajout d'une disposition en faveur d'une infiltration des eaux pluviales, à travers la réalisation de noues paysagères.

Avant	Après
B. GESTION DES EAUX PLUVIALES *Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent ou de la collectivité territoriale compétente.* • Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.). • La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées. • Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent. • Dans les secteurs identifiés par le BRGM comme présentant une très forte sensibilité au phénomène de remontée de nappes, c'est-à-dire l'ensemble des zones figurant au plan 3.2.9 relatif aux risques du présent PLUI, il appartient au pétitionnaire pour tout projet de justifier le mode de gestion retenu (stockage ou infiltration) à travers des études de sols évaluant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales. • Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. • Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.	• Dans les espaces publics, on favorisera les aménagements avec des noues paysagères pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

GESTION DES RISQUES : définition de principes d'aménagement pour la bande privée réglementée correspondant à la zone rouge du PPRL et offrant uniquement des espaces publics qualitatifs. Les principes d'aménagement de ce secteur sont également illustrés par un profil type.

Avant	Après
C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES • Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent : - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe. - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave). Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa. • Dans les secteurs de l'OAP n°1 soumis à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRL. • Pour l'OAP n°1 : le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine devront être pris en compte dans l'aménagement du site. • Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation. • Sur l'ilôt n°1 repéré au schéma d'aménagement, les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents.	**OAP 1 :** • Dans les secteurs soumis à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRL. • Le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine devront être pris en compte dans l'aménagement du site. • Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation. • Sur l'ilôt n°1 repéré au schéma d'aménagement, les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents. • Une bande privée règlementée est créée. Suite à l'analyse du PPRL, cet espace est en zone rouge. Il fera donc l'objet d'un aménagement privé réglementé (zone orange dans l'OAP graphique). Cet espace dispose à la fois d'un caractère qualitatif pour l'espace public, mais également d'un intérêt mécanique contre les submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Cf. coupe de principe d'aménagement page précédente 

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE : renforcement des prescriptions visant une meilleure prise en compte des enjeux climatiques.

Avant	Après
D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE • Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.	• Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest. • Les bâtiments neufs devront s'adapter au changement climatiques et aux enjeux environnementaux. • L'architecture de ces bâtiments reprendra les principes de conception bioclimatique. C'est-à-dire construire de sorte à profiter au maximum des phénomènes climatiques. • Les logements seront traversants pour favoriser la ventilation naturelle des espaces intérieurs. • Des dispositifs de protection solaires seront mis en œuvre. • Les pièces collectives seront positionnées davantage au sud et les pièces intimes au nord. • Il sera préférable d'utiliser des matériaux avec des forts potentiels d'inertie thermique afin de garantir un confort thermique de qualité en toutes saisons. 

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES :

Précisions apportées dans les modalités d'accès, en complément du schéma d'aménagement, dans l'optique d'un apaisement des circulations autour du front de mer, avec une piétonisation accentuée et une avenue de Madrid reconnue comme axe structurant de desserte.

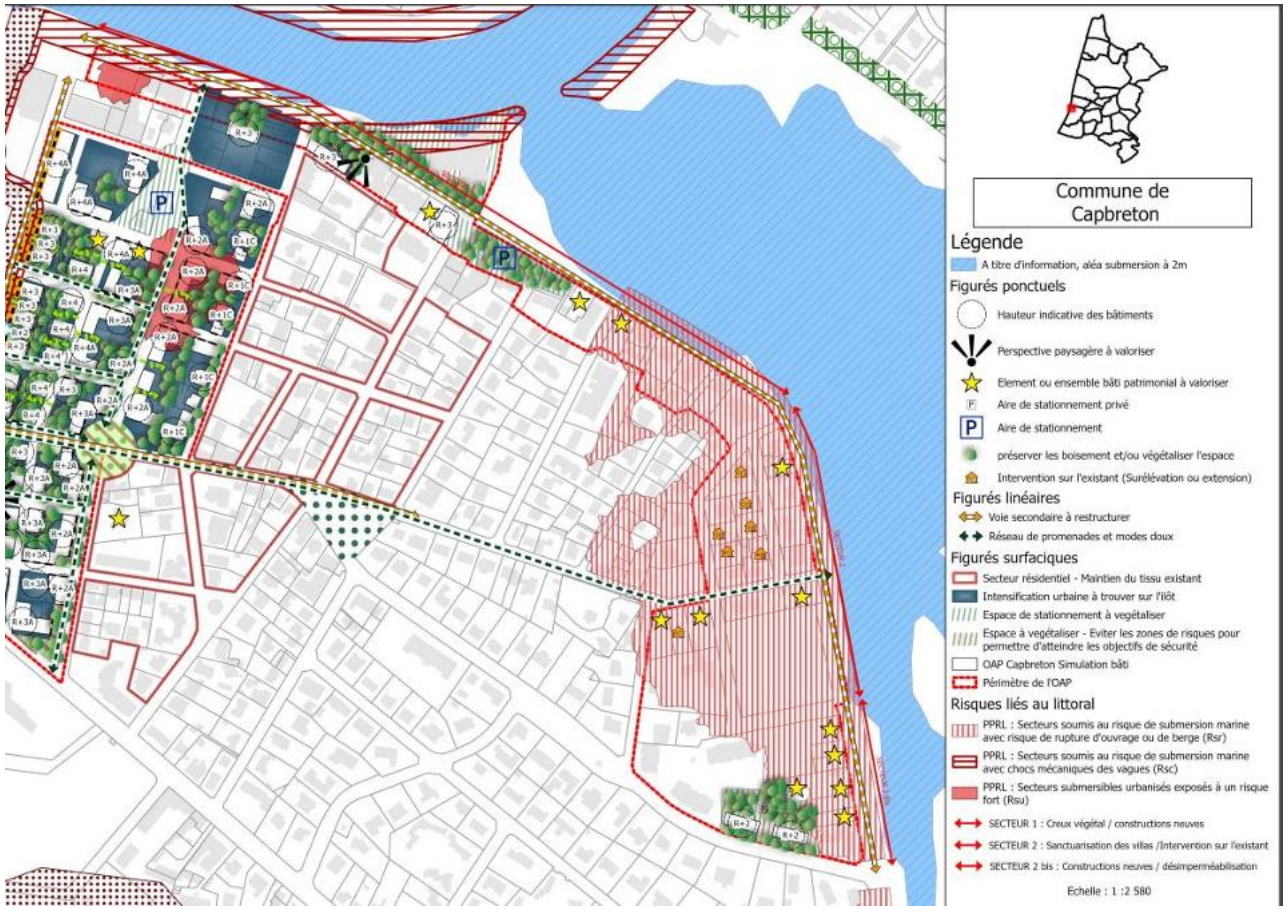
Avant	Après
A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX) • La desserte des terrains devra s'effecteur depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.	**A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)** La desserte des terrains devra s'effecteur depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique. Pour l'OAP n°1, côté FRONT DE MER : • La desserte piétonne des logements placés en front bâti se fera dans les espaces centraux des formes en «H». Pas de prescription pour les bâtiments en fond d'îlot. • Pour les véhicules, aucun accès ne sera autorisé depuis le front de mer (Boulevard François Mitterrand). Les accès se feront en priorité par l'avenue de Madrid en fond d'îlot.

STATIONNEMENT : réglementer davantage le modèle de stationnement sur le front de mer (à l'échelle du projet, sur domaine privé exclusivement, localisation en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisés ou en RDC).

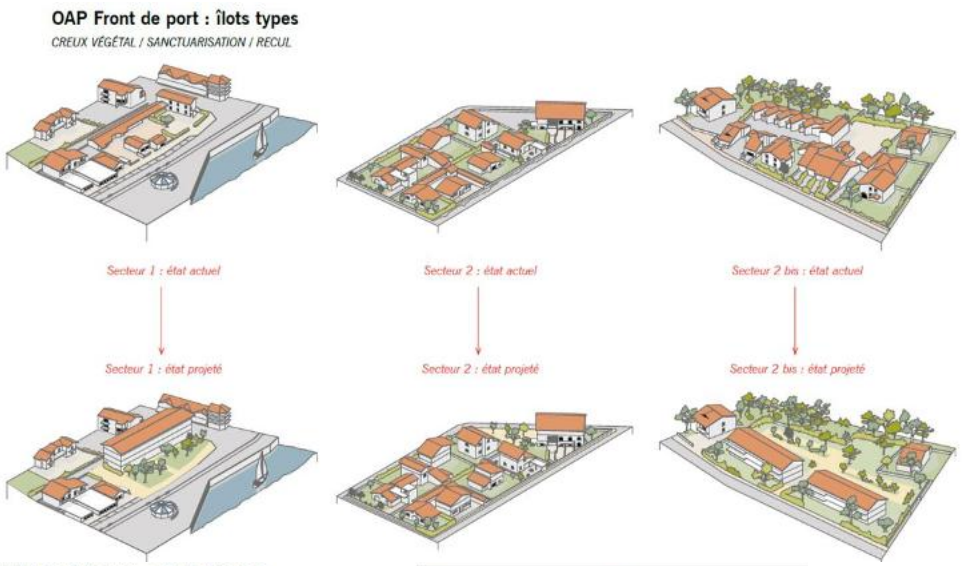
Avant	Après
B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel). • Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUi. **Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :** • Pour l'OAP n°1 : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum : - 1,5 places (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ; - 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ; - Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé. - Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées. - Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit en sous-sol, soit en 50 % en aérien et 50% en sous-sol, soit en RDC dans l'emprise du bâtiment	- Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées. - Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit en sous-sol, soit en 50 % en aérien et 50% en sous-sol, soit en RDC dans l'emprise du bâtiment Pour l'OAP n°1 et son front de mer (îlots à l'Ouest de la rue de Madrid) : - Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. - Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créés (1,5 places / logement). Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements. - Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. - Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.

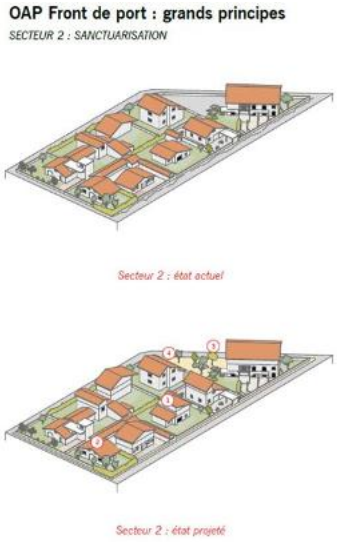
OAP FRONT DE PORT

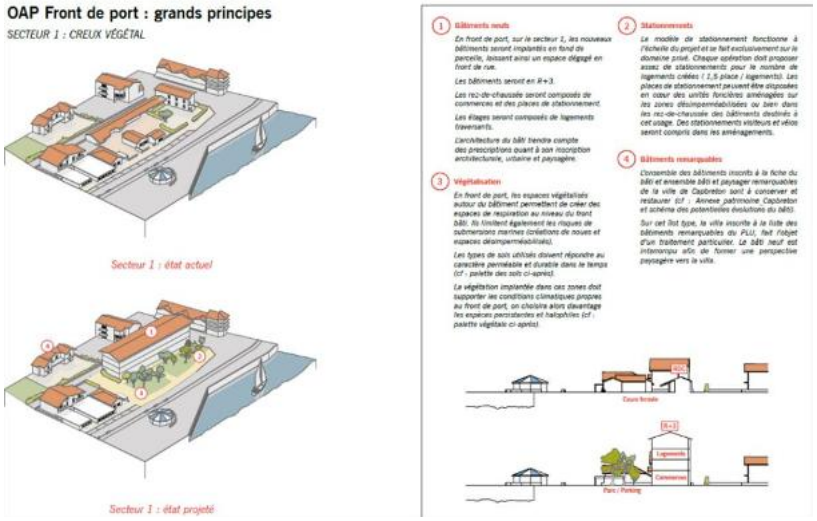
→ Objectif : suite à la levée du PAPAG du front de port, création d'une OAP pour tenir compte des risques littoraux (submersion marine) et accompagner la mutation du tissu urbain. CREUX VÉGÉTAL ET SANCTUARISATION DES VILLAS. Le front de port nécessite d'être divisé en 2 secteurs. Sur le premier, l'intention est de faire respirer le front bâti en venant former des creux végétalisés dans le tissu existant. Sur le second, un grand nombre de villas sont recensées en tant que patrimoine à préserver. D'autres, identifiées comme mutables, feront l'objet d'interventions sur l'existant (uniquement des surélévations, car en zone rouge du PPRL). Au sud du secteur 2, de nouveaux bâtiments de logements seront créés avec des vastes espaces verts (secteur 2 bis). L'étude urbaine ayant permis d'alimenter la définition de cette OAP est annexée à la notice explicative.

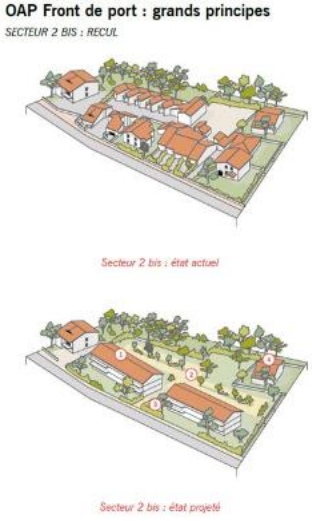


INSERTION DE PERSPECTIVES AXONOMETRIQUES ET DE PROFIL TYPE : Illustrer les grands principes d'aménagement des différents secteurs à l'échelle d'ilots types, allant du creux végétalisé (secteur 1) à la sanctuarisation (secteur 2) au recul (secteur 2 BIS)









MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

- Rappeler dans les formes urbaines, en complément du schéma d'aménagement et des profils types, la volonté d'une mixité allant du collectif à l'individuel.
- Etant donné le fort impact du PPRL, rappeler les faibles capacités d'accueil et de production de logements au sein de cette OAP.

Avant		Après	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs	**3/Programmation**	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier et second rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlots).	Forme urbaine	OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante et une unité des hauteurs bâties au premier plan, sur le front de mer. OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs. OAP n°3 : une mixité des formes urbaines sera souhaitée, allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles.
3/Programmation		Nbre de lgts estimé	OAP n°2 : Sur la zone repérée sur l'OAP graphique en secteur à dominante d'habitat collectif, il est attendu une densification mesurée. Le nombre de logements est difficile à estimer. OAP n°3 : dans le secteur 1, les grands collectifs permettront d'augmenter la capacité d'accueil sur secteur. En revanche, dans le secteur 2 un grand nombre de villas se situent dans la zone rouge du PPRL. Ces villas pourront seulement muter sous forme de surélévations sans augmenter la capacité d'accueil (cf : règlement du PPRL).
Forme urbaine	OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs.		

TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES

- Rappel de l'existence des risques littoraux imposant certains aménagements particuliers (notamment mobilier urbain à ancrer au sol pour éviter tout emportement en cas de submersion)
- Imposer un traitement qualitatif des espaces publics (cohérence avec l'existant, végétalisation, revêtements perméables, noues pour infiltration)

Avant	Après
• Au sein de l'OAP n°1 et conformément à l'OAP graphique : - Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisées de façon ponctuel, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer. - Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de 4m. Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé. • Au sein de l'OAP n°2 : La restructuration des espaces publics, des espaces partagés et des façades attenantes devront participer à la mise en valeur du centre-ville en préservant « l'esprit village ». La place des Platanes constitue une référence sur lequel il convient de s'appuyer.	• Sur l'OAP n°1 et 3, les aménagements devront prendre en compte les risques de submersions marines et tous risques liés au littoral (cf. règlement du PPRL). • Au sein de l'OAP n°2 : La restructuration des espaces publics, des espaces partagés et des façades attenantes devront participer à la mise en valeur du centre-ville en préservant « l'esprit village ». La place des Platanes constitue une référence sur lequel il convient de s'appuyer. • Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique : • Le front de Port sera aménagé de telles sortes à former une continuité avec les aménagements existants de l'avenue George Pompidou. • Les différents flux seront repensés et délimités par des espaces plantés. Seront privilégiées les surfaces traitées telles que des noues paysagères afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines. • Les aires de stationnement, notamment le parking de la capitainerie recevra un traitement particulier avec des revêtements perméables. • Dans le secteur 2, autour des îlots pavillonnaires, les circulations piétonnes seront repensées de sorte à être clairement identifiables.

TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES (suite)

- Insertion d'une palette des sols perméables pour guider les choix d'aménagements qualitatifs ;

Avant	Après
	A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS Traitement des espaces partagés (suite) Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique : • Dans la zone orange (cf : OAP graphique), les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols). Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique : • Les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols). **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** *PALETTE DES SOLS* Palette des sols perméables (à favoriser) *Mélange terre-pierre* *Gravier* *Dalles enherbées* *Sable* *Dalles alvéolaires* *Mélange sable-pierre* *Stabilisé* *Mulch / copeaux de bois*

HAUTEURS : Accompagner la densification du secteur, en cohérence avec le tissu urbain existant, en autorisant du R+3 dans le secteur 1 non soumis aux risques littoraux et en autorisant du R+2 dans le secteur 2, conformément au schéma d'aménagement

Avant

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Sur l'OAP n°1 : Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique (hauteur dégressive).

- Sur l'OAP n°2 : Les parcelles bordant les Allées Marines auront une hauteur maximale en R+2.

Après

Sur l'OAP n°2 :

- Les parcelles bordant les Allées Marines auront une hauteur maximale en R+2.
- Les parcelles bordant les autres rues (cœur du village) devront avoir une hauteur similaire aux constructions en limites séparatives avec la possibilité d'avoir 1 niveau supplémentaire sans dépasser le R+2.
- Les hauteurs des constructions pourront être portées à R+3 (côté Marché et salles communales).

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique
- Dans le secteur 1, les constructions seront en R+3.
- Dans les secteurs 2 et 2 bis, les constructions neuves seront uniquement des R+2. Les interventions sur l'existant (surélévations) ne devront pas dépasser R+2.

IMPLANTATION :

- Afin d'accompagner une mutation globale du tissu urbain à long terme, rappeler la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble sur plusieurs unités foncières, sans interdire à court terme les possibilités d'extensions, de surélévations et d'annexes.
- Afin de créer des creux végétaux dans le secteur 1, imposer une implantation en fond de parcelle, conformément au schéma d'aménagement
- Afin de laisser un espace dégagé en front de rue, imposer des reculs par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur 2 BIS, conformément au schéma d'aménagement et profils types.

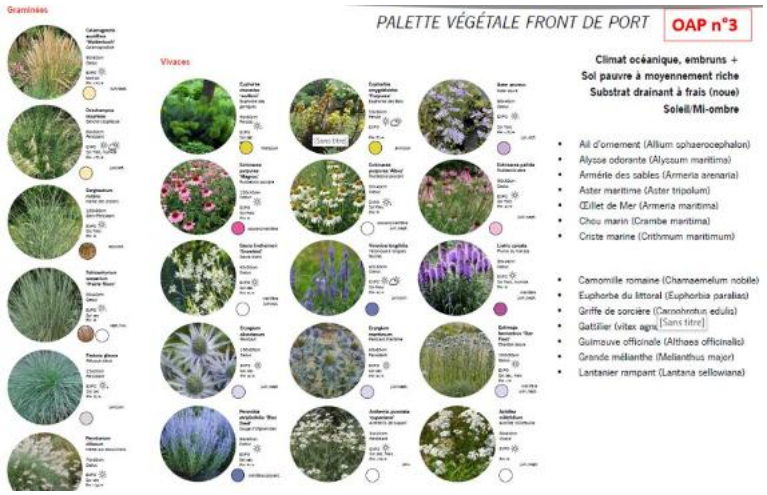
Avant	Après
	Implantation des constructions : • De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. • Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur). • Pour les OAP n°1 et n°3, les opérations sont autorisées dans le cadre d'une réflexion d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs unités foncières. Les extensions, surélévations et annexes sont autorisées. Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT • Dans le secteur 1, les bâtiments devront s'implanter en fond de parcelle de sorte à laisser un espace désimperméabilisé et végétalisé en front de rue. • Dans le secteur 2 bis, les bâtiments neufs identifiés s'implanteront avec un recul de 7m de la voirie et parallèlement à celle-ci (cf. OAP graphique).

EMPRISE AU SOL : Ne pas imposer de règles par rapport aux espaces de pleine terre ou d'emprise au sol, au regard du caractère fortement urbanisé du site et des principes paysagers exigeant une végétalisation qualitative.

Avant	Après
	Emprise au sol / espaces libres : • OAP n°1: Il est exigé à minima 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. • OAP n°2 : Non réglementé. • OAP n°3, FRONT DE PORT : non réglementé

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des espaces de respiration au niveau du front bâti. Ils limitent également les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf. : palette des sols).La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf. Palette végétale).
- Un grand nombre de villas sont recensées en tant que patrimoine à préserver, en particulier sur le secteur 2.

Avant	Après
C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS • Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés). • Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. • Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville. • Sur l'OAP n°1 : Les îlots présenteront une forme bâti en « U » pour favoriser l'essor de la végétation en cœur d'îlot.	Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT : • Dans le secteur 1, des «creux végétalisés» sont créés afin de faire respirer le front bâti et former des nouveaux réservoir de biodiversité. • Dans le secteur 2, les espaces végétalisés existants seront renforcés et élargis dans la mesure du possible Sur l'OAP n°1 et n°3, plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés dans le schéma d'aménagement et dans le plan réglementaire relatif au patrimoine (3.2.7) . Ces bâtiments sont à conserver et restaurer : ils sont réglementés par l'annexe au règlement écrit relative au patrimoine de Capbreton. 

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de port, travailler à un front bâti unifié, évitant les formes bâties en gradins ou arborescentes, imposant des toitures traditionnelles et harmonisant les types de finition pour les enduits des façades , ainsi que les colorations des façades.

Avant	Après
Volumétrie : • Les bâtiments seront composés de volumes simples. • Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction). **Toitures** • Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. Les toitures contemporaines sont autorisées. • En cas de couverture de type tuiles : - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe. - Les pentes de toit seront au maximum de 35%. • En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre. **Façades** • Les maçonneries seront enduites. • La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. • Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches). • Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.	**Volumétrie :** • Les bâtiments seront composés de volumes simples. • Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction). • Pour les OAP n°1 et n°3 : Les bâtiments neufs seront composés de volumes simples et lisses en façade. On privilégiera alors les loggias et les balcons filants. Les formes bâties en gradins ou arborescentes sont proscrites. **Toitures** • Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. • Les toitures contemporaines sont autorisées, sauf pour les OAP n°1 et n°3 où toitures contemporaines (type toiture terrasse) sont proscrites. **Façades** • Les maçonneries seront enduites. • La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. Pour les OAP n°1 et n°3, les enduits seront talochés fin à la chaux. Les enduits projetés, écrasés ou grattés sont proscrits.

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de port, travailler à un front bâti unifié, en harmonisant les colorations des façades. Des palettes sont également ajoutés concernant les couleurs des volets/menuiseries/portes/serrureries, des enduits/peintures et jointures des façades.

Avant	Après
Colorations : • Les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes.	**Colorations :** Pour l'OAP n°2 : • les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes. Pour les OAP n°1 et n°3 • Les enduits devront être sans exception avec un badigeon de chaux de couleur «blanc pur». • Les volets, portes, menuiseries et serrureries devront respecter le nuancier inséré en page suivante. OAP n°1 et 3 Palette de couleur des enduits, peintures et jointures des façades

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : En front de port, insérer des prescriptions relatives aux serrureries, aux percements et dispositifs d'occultation.

Avant	Après

Serrureries pour les OAP n°1 et n°3

- Une unité des serrureries entre chaque opération sera recherchée.
- Les garde-corps vitrés, ceux avec des barreaudages ayant des sections massives, ceux en rehausse sur muret sont proscrits. Uniquement, les garde-corps fins, épurés et transparents seront autorisés.

Les percements et dispositifs d'occultation pour les OAP n°1 et n°3

- Les ouvertures seront formées de larges horizontales.
- Une attention particulière sera portée sur l'alignement des percements en façade. On évitera les effets de quinconce.
- Les volets roulants avec des caissons en saillie de la façade sont proscrits.
- Les portes de garage sont interdites sur le front bâti, on privilégiera un emplacement à l'arrière du bâtiment ou en cœur d'îlot.

PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) : apporter des précisions quant à l'installation des clôtures et leurs aspects sur les OAP n°1 et n°3. Pour l'OAP n°2, en cohérence avec les règles en zone Urbaine, l'espacement entre 2 lames pour les dispositifs à claire-voie est fixé à 2 cm (et non 4cm).

Avant	Après
Clôtures : • Les clôtures ne sont pas obligatoires. • Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale. • Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum. • Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,…) sont interdites. • **5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :** 1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie. 2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise sur les seules limites séparatives. 3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple, les «claustras », etc) 4. **Un mur plein**. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m. 5. **Un grillage,** uniquement sur limites séparatives. • **Les matériaux non pérennes sont interdits** • Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.	• **5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :** 1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum ~~4 cm~~ 2 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie. **Clôtures pour les OAP n°1 et n°3 :** • Les clôtures ne sont pas obligatoires. • Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale. • Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum. • Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,…) sont interdites. • Dans le cas où il y aurait une clôture, celle-ci doit être formée d'un mur bahut de 60cm de haut avec un enduits taloché fin à la chaux. Ce muret peut être surmonté de lames avec un espacement de 2 cm entre chaque lame. • En limite séparatives, les grillages rigides sont autorisés avec des lames occultantes en bois. La hauteur maximale de cet ouvrage est de 1,8 m. • Les clôtures seront composées de 5 m linéaire de mur maximum (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté) sous réserve du respect du règlement du PPRL. • Au sein de la zone orange de l'OAP n°1 (cf. : OAP graphique), aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.

STATIONNEMENT : réglementer le modèle de stationnement sur le front de port, en particulier sur les secteurs 1 et 2BIS (à l'échelle du projet, sur domaine privé ou par mutualisation, localisation en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou en RDC). Sur le secteur 2, des actions de désimperméabilisation sont encouragées.

Avant	Après
B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel). • Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUi. **Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :** • Pour l'OAP n°1 : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum : - 1,5 places (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ; - 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ; - Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé. - Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées. - Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit en sous-sol, soit en 50 % en aérien et 50% en sous-sol, soit en RDC dans l'emprise du bâtiment • Pour l'OAP n°2 : - Il est imposé 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvé sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle. - Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées. - Dans un objectif de valorisation du centre-ville, Il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines	Pour l'OAP n°3, FRONT DE PORT : • Il est imposé 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvée sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle. • Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées. Pour le secteur 1 et le secteur 2BIS : Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements. Pour le secteur 2 : Les aires de stationnement existantes ayant des sols perméables, devront être repensées avec des types de sols répondant au caractère perméable et durable dans le temps (cf. : palette des sols ci-après). Ces espaces seront également végétalisés. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

LABENNE

→ Objectif sur l'OAP n°3 : rehausser la hauteur maximale des constructions de 10m à 11m maximum au faîtage afin de tenir compte de la surélévation des planchers de 30 cm imposée par la prise en compte des phénomènes de remontées de nappes et de permettre la réalisation de toitures traditionnelles.

Avant

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur maximale de :

- OAP n°1 / opération Nord : une partie en R+2 (10m au faîtage max.), R+1 (8m au faîtage max.), R+C (8m au faîtage max.)
- OAP n°2 : R+2 (10m au faîtage max) sauf maisons individuelles R+1 (8m max, au faîtage)
- OAP n°3 : Rez-de-chaussée + 2 niveaux, soit 10 m maximum au faîtage
- OAP n°4 : Rez-de-chaussée + 1 niveau , soit 8 maximum au faîtage
- OAP n°5 : Rez-de-chaussée + combles aménageables, soit 8 m maximum au faîtage
- OAP n°6 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage
- OAP n°7 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage

Après

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur maximale de :

- OAP n°1 / opération Nord : une partie en R+2 (10m au faîtage max.), R+1 (8m au faîtage max.), R+C (8m au faîtage max.)
- OAP n°2 : R+2 (10m au faîtage max) sauf maisons individuelles R+1 (8m max, au faîtage)
- OAP n°3 : Rez-de-chaussée + 2 niveaux, soit ~~10 m~~ 11 m maximum au faîtage
- OAP n°4 : Rez-de-chaussée + 1 niveau , soit 8 maximum au faîtage
- OAP n°5 : Rez-de-chaussée + combles aménageables, soit 8 m maximum au faîtage
- OAP n°6 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage
- OAP n°7 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage

MESSANGES

→ Objectifs pour l'OAP n°2. Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, de développement prioritaire de l'offre de logements en résidences principales et en logement sociaux :

- Augmenter les densités maximales autorisées : de 16 à 20 logements/ha, soit 150 logements environ (au lieu de 120 logements)
- Augmenter les obligations de logements sociaux à 50% avec 30% minimum d'accessions sociale, en plus des 20% de logements locatifs sociaux déjà prévus.
- Modification du schéma d'aménagement de l'OAP 2 : passer tout le secteur à l'Ouest de la route des Lacs en secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible (abandon des formes urbaines d'habitat individuel)

Avant

3/Programmation	
Forme urbaine	*Mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs*
Densité brute OAP	16 logts/ha
Densité limitrophe observée	12 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 7,6 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : **Environ 55 logements** OAP n°2 : Environ 120 logements

Après

Densité brute OAP	16 logts/ha OAP n°2 : 20 logts/ha
Densité limitrophe observée	12 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 7,6 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : **Environ 55 logements** OAP n°2 : Environ ~~120~~ 150 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).

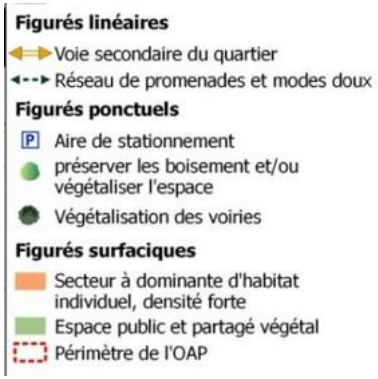
Sur l'OAP n°2, 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété.

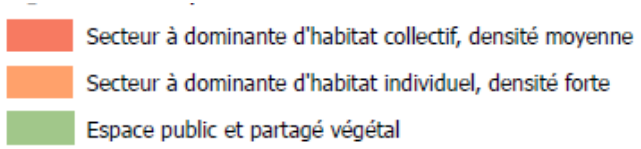
Avant	Après
 Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte Zone humide Espace public et partagé végétal Espace de nature à préserver Périmètre de l'OAP	 Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible Espace public et partagé végétal Espace de nature à préserver Périmètre de l'OAP

MOLIETS

→ Objectif / SCHEMA de l'OAP n°1 : Modifier le schéma d'aménagement de l'OAP n°1 concernant les formes urbaines et les accès. Il s'agit d'ajouter dans la légende le secteur à dominante d'habitat collectif conformément au secteur en rouge au schéma. Concernant l'accès à la future résidence Autonomie, rendre possible une desserte par l'Ouest du projet, afin de permettre une orientation des bâtiments évitant les phénomènes de surchauffe en période estivale.

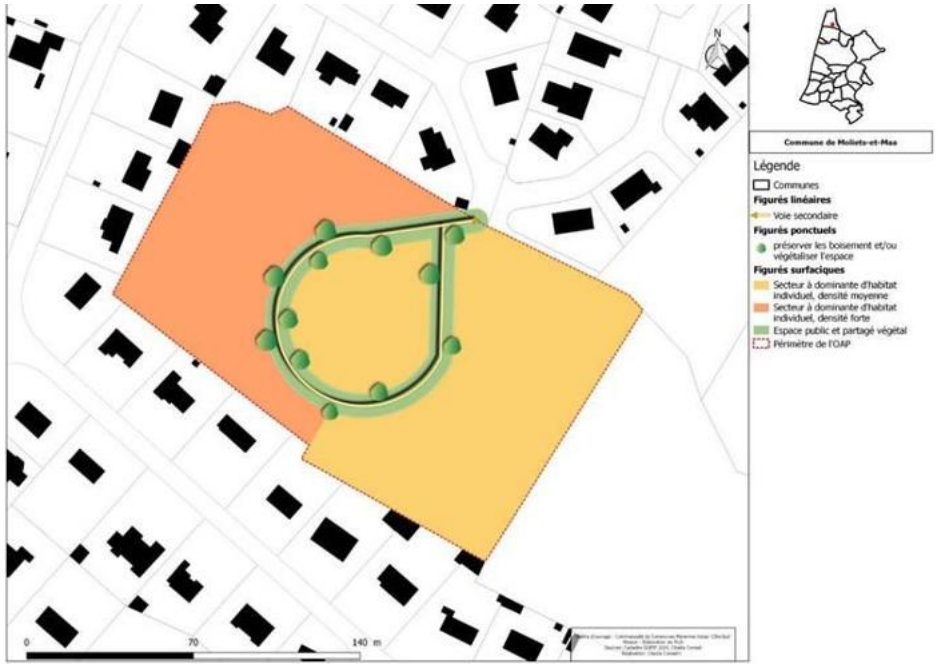
Schéma d'aménagement ***/ Avant*** ***Après***

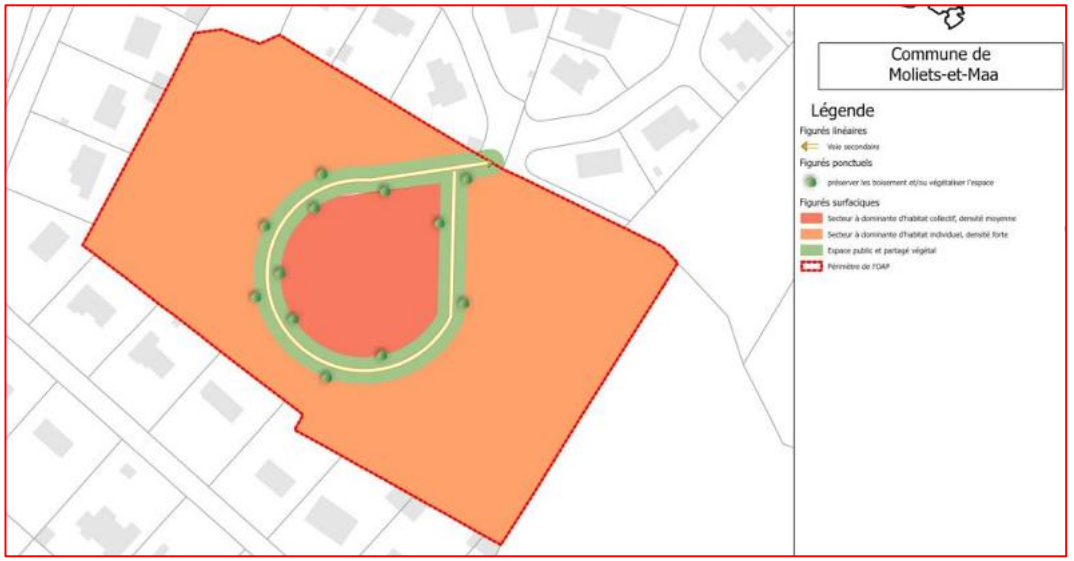




→ **Objectifs /** Modifier le schéma d'aménagement de l'OAP n°3, afin de garantir une bonne insertion des petits collectifs dans les tissus urbains existants, caractérisés par de l'individuel pur ou groupé. L'implantation de petits collectifs se fera en cœur d'opération.

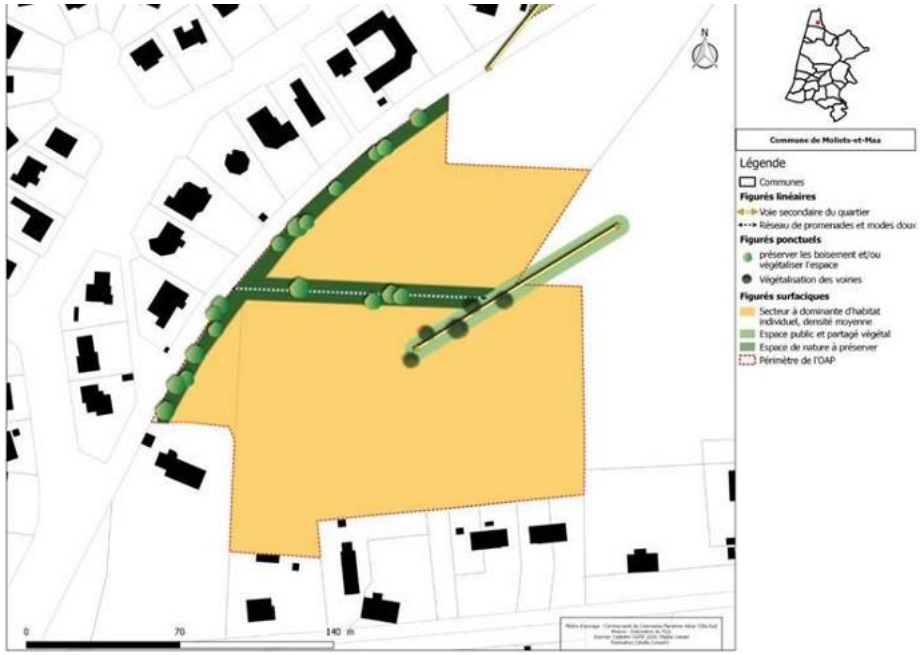
Avant Après





→ **Objectifs /** Modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°5 afin de favoriser une mixité des formes urbaines proposées, allant du petit collectif, à la maison accolée jusqu'au pavillon. De ce fait une mixité d'habitat collectif et individuel à densité moyenne sera permise au sein de ce secteur d'OAP.

Avant Après



→ Objectifs / PROGRAMMATION

- En cohérence avec les enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, augmenter les densités maximales autorisées pour les OAP restant à réaliser : de 20 logements/ha à 25 lgts/ha pour les OAP n°2 et n°3 et de 10 logements/ha à 15 logements/ha pour l'OAP n°5.

Avant		Après	
3/Programmation			
Forme urbaine	*OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs* *OAP n°2, 3, 4, 5 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne* *OAP n°6 : habitat individuel de faible densité au Nord – Nord-Ouest (écolodges), de moyenne densité à l'Est face au bâtiment commercial et plus dense en partie Sud le long de la voie*	Forme urbaine	*OAP n°1 ~~et~~ **à 5** : mixité des formes urbaines allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs* *~~OAP n°2, 3, 4, 5 : l'habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne.~~* *OAP n°6 : habitat individuel de faible densité au Nord – Nord-Ouest (écolodges), de moyenne densité à l'Est face au bâtiment commercial et plus dense en partie Sud le long de la voie*
Densité brute OAP	OAP n°1 : 25 logts/ha OAP n°2, 3 : 20 logts/ha OAP n°4, 5 : 10 logts/ha OAP n°6 : 7 logts/ha	Densité brute OAP	OAP n°1 : 25 logts/ha OAP n°2, 3 : ~~20~~ 25 logts/ha OAP n°4 ~~5~~ : 10 logts/ha, OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°6 : 7 logts/ha
		Densité limitrophe observée	12 logts/ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 45 logements OAP n°4 : Environ 30 logements OAP n°5: Environ 25 logements OAP n°6 : Environ 45 logements	Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : ~~Environ 75~~ 94 logements maximum OAP n°3 : ~~Environ 45~~ 68 logements maximum OAP n°4 : Environ 30 logements OAP n°5: ~~Environ 25~~ 38 logements maximum OAP n°6 : Environ 45 logements

→ Objectifs / PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Déroger aux règles de hauteur des clôtures concernant le projet de gendarmerie dans l'OAP n°2

Avant

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **Un mur plein**. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Après

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.
- Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SAINT-MARTIN-DE-HINX

→ **Objectif :** revoir le phasage des OAP en différant la réalisation de l'OAP n°3 sur le long terme, en cohérence avec la réalisation des travaux de renforcement de la station d'épuration et des opérations en court.

Avant

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs : - OAP n°1 et n°2: à court terme avant 2025 - OAP n°3 et n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration

Après

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs : - OAP n°1 et n°2: à court terme avant 2025 - OAP ~~n°3 et~~ n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration - OAP n° 3 : à long terme après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et des autres OAP

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

→ **Objectifs /** création de 3 OAP en zone Urbaine avec les objectifs suivants :

- ASPREMONT/ LA HIGUE (OAP n°4) :

- Densifier le centre-bourg avec une opération d'habitat qui apportera une densité de population qui bénéficie de la proximité aux commerces, services et équipements situés en centre-bourg.
- Augmenter la densité des constructions (atteignant ponctuellement le R+3) pour permettre l'aménagement du sous-sol et aménager un coeur-d'îlot végetalisé et qualitatif pour les habitants au lieu d'un parking aérien.
- Conforter un îlot de fraicheur végétalisé en plein centre-bourg.
- Favoriser les mobilités douces, inscrivant le coeur d'îlot dans le maillage des placettes est le réseau piéton du centre-bourg.
- Proposer une offre commerciale au-delà de la la RD810.
- Ofrir un excédent de places de stationnement pour conforter une poche de stationnement en périphérie du centre-bourg.

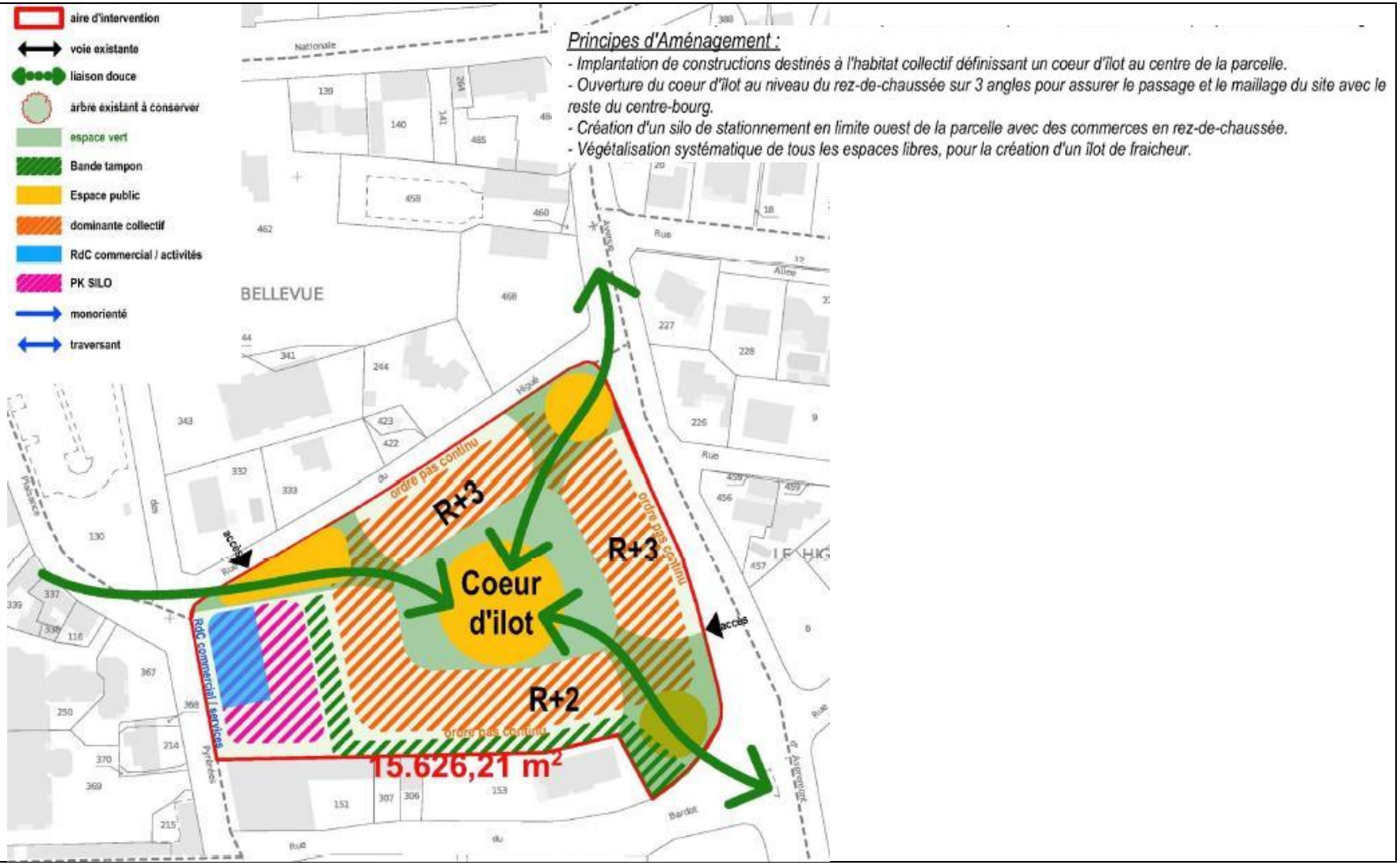
- FOIRAIL/ CLAIRACQ (OAP n°5)

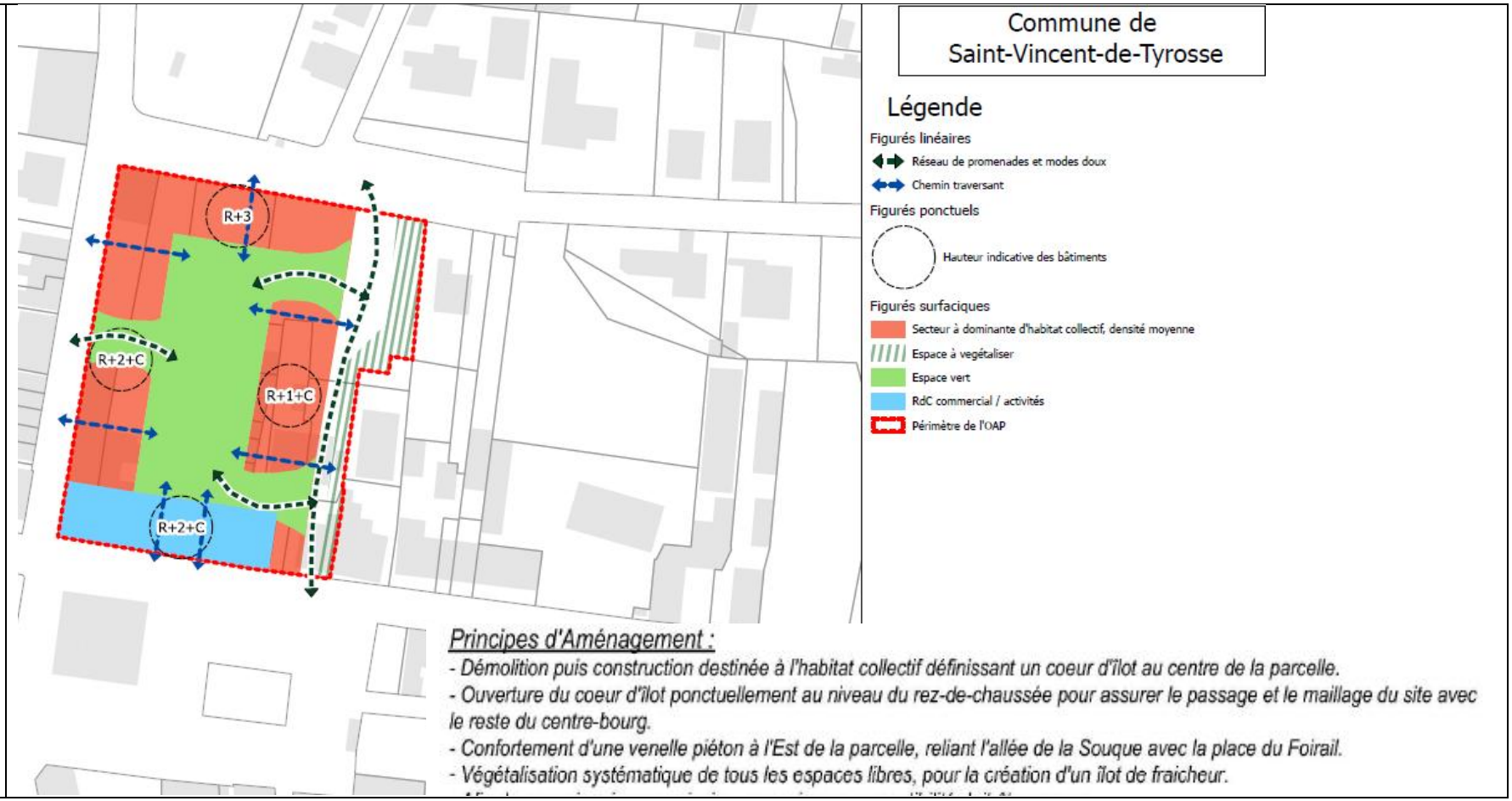
- Densifier le centre-bourg avec une opération d'habitat qui apportera une densité de population qui bénéficie de la proximité aux commerces, services et équipements situés en centre-bourg.
- Augmenter la densité des constructions (atteignant ponctuellement le R+2+C) pour permettre l'aménagement du sous-sol et aménager un coeur-d'îlot végetalisé et qualitatif pour les habitants au lieu d'un parking aérien.
- Conforter un îlot de fraicheur végétalisé en plein centre-bourg.
- Favoriser les mobilités douces, inscrivant le coeur d'îlot dans le maillage des placettes est le réseau piéton du centre-bourg.
- Proposer une offre commerciale au-delà de la la RD810.
- Revitaliser le site, actuellement occupé par des commerces vacants.

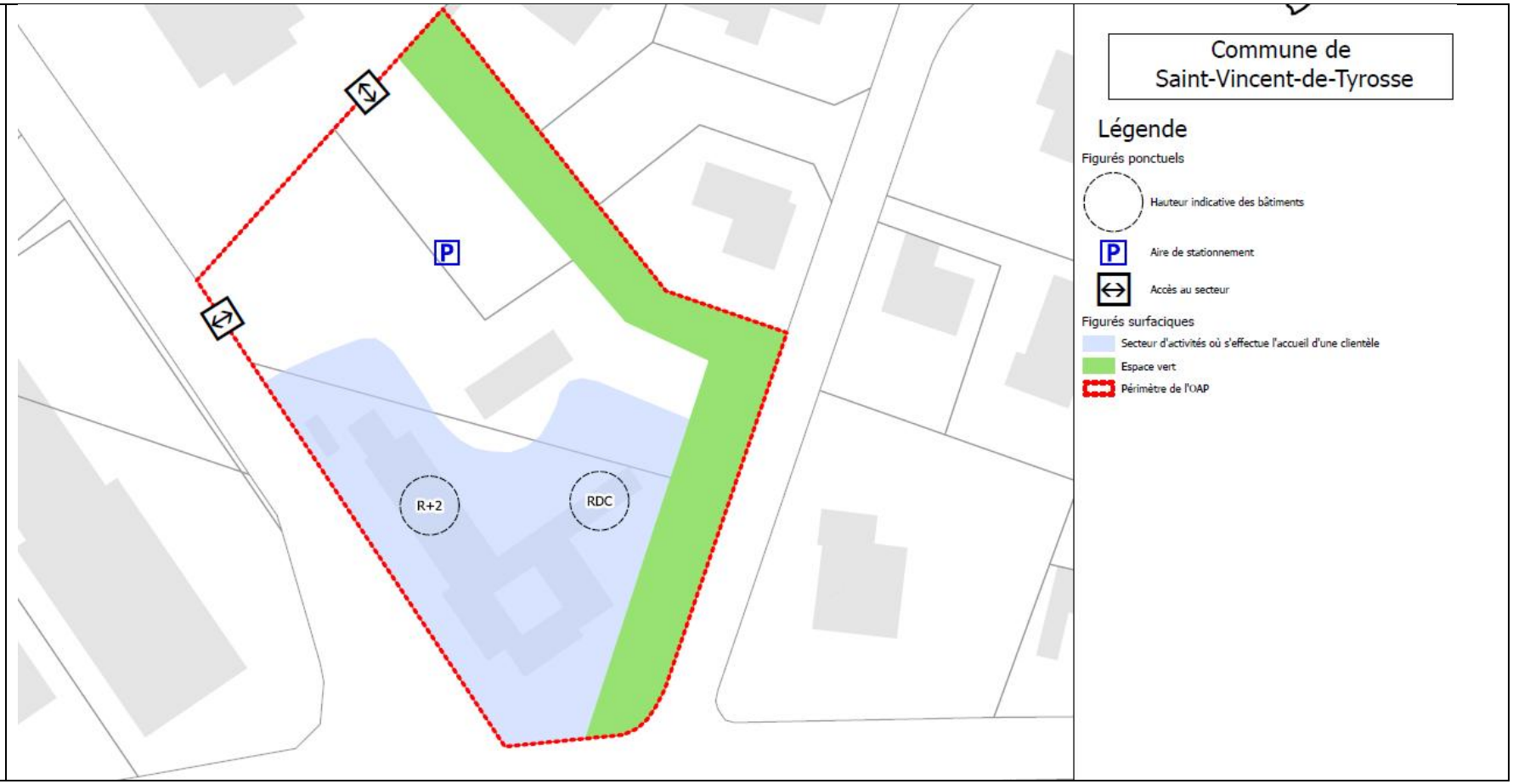
- MATTECU (OAP n°6) :

Permettre la création d'une nouvelle maison médicale, en remplacement de celle existante (située à proximité). Ce nouvel équipement permettra le déménagement des praticiens actuels dans des locaux modernes, proposant de nouveaux services (scanner IRM), adaptés aux normes d'accessibilité et à la fréquentation croissante de la patientèle. Il s'agit donc d'encourager le maintien et le développement l'offre médicale, plutôt que des opérations de logement venant densifier un quartier connaissant des problèmes de saturation (circulation, stationnement, etc.).

SCHEMAS D'AMENAGEMENT

ASPREMONT/ LA HIGUE (OAP n°4)	

FOIRAIL/ CLAIRACQ (OAP n°5)	

MATTECU (OAP n°6)	

MIXITE FONCTIONNELLE

- Autoriser une mixité fonctionnelle forte pour les OAP n°4 et n°5 au regard de leur localisation dans le centre-ville de Tyrosse
- Autoriser uniquement une activité de service et des équipements d'intérêt collectif pour l'OAP n°6, en cohérence avec le projet de maison médicale.

<table>
<tr><th>Avant</th><th>Après</th></tr>
<tr><td>Néant</td><td>
Les secteurs en densification/renouvellement urbain sont localisés dans le centre-ville de la commune.
Ils accueilleront des constructions à usage de logement et/ou des commerces et des activités de service accueillant du public dans une logique de forte mixité fonctionnelle.
Il s'agit pour ces secteurs de densifier un espace à vocation résidentielle et de services dans le respect de l'environnement proche.
OAP N°4 ET 5
<table>
<tr><th>INTERDICTIONS</th><th>AUTORISATIONS</th></tr>
<tr><td>Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :</td><td>Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :</td></tr>
<tr><td>▪ Commerce de gros
▪ Industrie
▪ Entrepôt
▪ Exploitation agricole
▪ Exploitation forestière</td><td>▪ Habitat
▪ Restauration
▪ Artisanat, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage
▪ (sonores, olfactives, visuelles, …)
▪ Commerce de détails,
▪ Activités de service accueillant du public
▪ Equipements publics d'intérêt général</td></tr>
</table>
Dans l'OAP n° 4 et 5, un secteur sera obligatoirement réservé pour la création de commerces et de services (secteur indiqué en bleu sur le plan).
Cette mixité entre logements et activités économiques sera également possible dans les autres secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services).

Pour l'OAP n° 4, un équipement public pour la création de stationnement devra être crée, conformément au plan.

OAP N°6
<table>
<tr><th>INTERDICTIONS</th><th>AUTORISATIONS</th></tr>
<tr><td>Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :</td><td>Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :</td></tr>
<tr><td>▪ Habitat
▪ Artisanat et commerce de détail
▪ Restauration
▪ Commerce de gros
▪ Industrie
▪ Entrepôt
▪ Exploitation agricole
▪ Exploitation forestière</td><td>▪ Activités de service accueillant du public
▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics

➢ Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)</td></tr>
</table>
De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.
</td></tr>
</table>

MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

- Autoriser une mixité des formes urbaines répondant aux principes de densification et de végétalisation des cœurs d'ilots, en cohérence avec les schémas d'aménagement

<table>
<tr><th>Avant</th><th>Après</th></tr>
<tr><td>Néant</td><td>
<table>
<tr><td>Forme urbaine</td><td>

OAP n°1 et n°2 : mixité des formes et typologies de logements souhaitée comme proposées au schéma. Les opérations devront être harmonisées et cohérentes avec la construction de l'équipement public
OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum)
OAP n°4 : mixité des formes et typologies des bâtiments, souhaitée, comme proposée au schéma.
OAP n°5 : mixité des formes et typologies des bâtiments souhaitée, comme proposée au schéma
OAP n°6 : La construction des bâtiments devra être harmonisée avec les constructions existantes environnantes

</td></tr>
<tr><td>Surface OAP</td><td>

OAP n°1 = 12,53 ha
OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat
OAP n°3 = 1,39 ha
OAP n°4 = 15621 m²
OAP n°5 = 6765m²
OAP n°6 = 5851m²

</td></tr>
<tr><td>Nbre de lgts estimé</td><td>

OAP n°1 = 390 logements maximum
OAP n°2 350 logements maximum
OAP n°3 = environ 35 logements maximum
OAP n°4 = environ 100 logements
OAP n° 5 = environ 100 logements
OAP n°6 = non concernée

</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES :

- Encourager le traitement paysager des OAP, en imposant la végétalisation des cœurs d'ilots au sein des OAP n°4 et n°5 et la conservation des plantations existantes au sein de l'OAP n°6, en cohérence avec les schémas d'aménagement

Avant	Après
Néant	Traitement des espaces partagés • De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP. • Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. • Les différentes opérations devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, sur l'ensemble des périmètres OAP. Dans les opérations d'aménagement, 15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales. Cf. référentiel) • Les zones réservées ~~à des opérations de logements~~ au stationnement extérieur devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations pourront être réparties sur l'assiette totale du projet (et pas seulement sur les espaces de stationnement). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. • Pour les OAP n°4 à 6, tous les espaces libres devront systématiquement être végétalisés afin de créer un ilot de fraicheur conformément aux schémas. • Pour l'OAP n°6, une attention particulière devra être portée sur l'aménagement paysager de la parcelle. Les plantations existantes seront conservées au maximum, sauf contraintes techniques avérées. • Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés. • Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple). • Les espaces situés en bordure de la RD810 devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

- Autoriser une hauteur maximale de 14 m au faîtage, répondant aux principes de densification, dans le respect des schémas d'aménagement de l'OAP n°4 imposant du R+2 à R+3 et l'OAP n°5 imposant du R+1+C à R+2+C.
- Autoriser une hauteur maximale de 12 m au faîtage au sein de l'OAP n°6, répondant aux principes de densification et d'insertion dans le tissu pavillonnaire environnant, dans le respect du schéma d'aménagement de l'OAP n°4 imposant du RDC à du R+2.

Avant	Après	
Néant	Pour les OAP n°1 et 2	• Pour les bâtiments de logements collectifs: R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage. • Pour les logements individuels : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.
	Pour l'OAP n°3	R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.
	Pour les OAP n°4 et n°5	12 mètres à l'égout et à l'acrotère et 14 mètres au faitage. La hauteur des bâtiments sera également réglementée par un nombre d'étages maximum à respecter, conformément aux schémas des OAP.
	Pour l'OAP n°6	12 mètres au faitage avec R+2 maximum

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :

- Imposer des reculs par rapport aux emprises publiques permettant la réalisation de voies de liaisons et d'espaces tampons, favorables à la préservation des intimités par rapport tissu pavillonnaire environnant, tels qu'indiqués dans les schémas d'aménagement.
- Imposer une distance entre les constructions au sein des OAP n°4 et n°5, conformément aux schémas d'aménagement, afin de garantir la création de cœurs d'ilots végétalisés et de liaisons douces.
- Conformément au schéma d'OAP n°4 Le Higue, privilégier une implantation discontinue des constructions au sein de chaque ilot bâti.

Avant	Après
Néant	Sur les limites d'emprise publique : • Pour les OAP n°1 à 3 : les constructions seront implantées à 15mètres de la RD810 et 5 m des autres voies. • Pour l'OAP n°4, toutes les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. Sur la façade Sud de la parcelle, le recul sera plus important afin de respecter l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement. • Pour l'OAP n°5, toutes les constructions devront être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des bâtiments devra permettre de créer l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement. • Pour l'OAP n°6, toutes les constructions devront être implantée avec un recul minimum de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres Dans les OAP n°4 et 5, la distance entre deux constructions devra être suffisante pour permettre de créer de manière conséquente, les ilots de fraicheur et la végétalisation de tous les espaces libres comme indiqué sur les schémas d'aménagement. Cette implantation devra également permettre la création de liaisons douces afin d'inscrire ces opérations dans le maillage des mobilités douces du centre-ville. De plus, pour l'OAP n°4, l'implantation des constructions au sein de chaque ilot bâti devra respecter un ordre discontinu.

EMPRISE AU SOL/ESPACES LIBRES

- Pour les OAP n°4 et 5, autoriser une emprise au sol de maximale de 60% et des espaces de pleine de terre à 20% minimum.
- Pour les OAP n°6, autoriser une emprise au sol de maximale de 40% et des espaces de pleine de terre à 30% minimum.

Avant	Après
Néant	**Emprise au sol / espaces libres :** La définition de l'emprise au sol à prendre en compte est celle contenue dans le lexique du PLUI. • Selon les formes urbaines retenues, il est retenu le ratio : o Pour les OAP N°1 et 2 : 70/30 > 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 40% maximum d'emprise au sol des constructions o Pour l'OAP N°3 : 60/40 > 60% d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 30% maximum d'emprise au sol des constructions o Pour les OAP n° 4 et 5, l'emprise au sol maximale est de 60% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 20% de la surface de l'OAP. o Pour l' OAP n° 6, l'emprise au sol maximale est de 40% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 30% de la surface de l'OAP. Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ces éléments ne sont pas réglementés.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE et PAYSAGERE

- Imposer la création d'espaces tampons, d'ilots de fraicheur et d'espaces végétalisés conformément aux schémas d'OAP.
- Déroger aux règles relatives aux toitures pour les constructions destinées aux activités de service accueillant du public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Avant	Après
Néant	**B. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS** • Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés). • Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. • Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. • Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville. • Les trames des espaces tampons, des ilots de fraicheur et des espaces végétalisés représentés sur les schémas des OAP devront être respectés. **Toitures** • Les couvertures en tuiles sont à privilégier. • En cas de couverture de type tuiles : - Elles devront être en terre cuite. - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe. - Les pentes de toit seront minimum de 35 % et au maximum de 45%. • En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre. • Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux activités de service accueillant du public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- Préciser les modalités de dérogation au principe de gestion et d'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière.

Avant	Après
B. GESTION DES EAUX PLUVIALES *Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.* • Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.). • La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées. • Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent. • Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. • Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.	**B. GESTION DES EAUX PLUVIALES** *Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.* • Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.). • La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées. • A condition que le pétitionnaire démontre, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales pourraient être rejetées dans le réseau public (réseau ou fossé) après accord du gestionnaire du réseau. Dans ce cas, le débit de fuite autorisé est de 3/l/s/ha maximum. • Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent. • Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

- Indiquer les largeurs minimales préconisées pour la réalisation des emprises piétonnes, cyclistes et partagées, dans le respect du règlement de voirie.
- Règlementer les besoins en matière de stationnement en tenant compte des solutions de mobilités actives offertes au centre-ville de Tyrosse (proximités des lignes de transports en commun, du réseau cyclable et du pôle d'échange multimodal).

Avant	Après
Néant	Pour les OAP n°4 à 6, les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de : o Celles contenues dans le règlement de voirie de la Communauté de Communes MACS o 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoirs, accotements stabilisés…) o 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle) o 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles **B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (SUITE)** Pour les OAP n°4 à 6 : Pour les constructions à destination d'habitat, il est imposé la création de : o 1 emplacement pour chaque logement (garage ou aire aménagée) o 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux). o 1 place vélo par logement pour les opérations de plus de 5 logements Pour les autres constructions, il est imposé la création de : o 2 places pour 60 m² de surface de plancher de bureaux, commerces, services et équipements d'intérêt collectif o 1 place pour 20 m² de surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtel, restaurants, salle de réunions…) **C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN** Les points d'arrêts YEGO sont nombreux sur la commune. Plusieurs arrêts YEGO existent sur la voie romaine et la RD810. Des arrêts supplémentaires sont en projet sur la RD810, à proximité immédiate de l'OAP n°2. Pour les OAP n°4 à 6, situées au centre ville de Tyrosse, plusieurs lignes YEGO desservent ces sites avec des arrêts de bus situés à moins de 300m pour les OAP Clairacq et Mattecut. L'OAP n°6/le Higue se situe à moins de 500 m de la gare et du pôle d'échange multimodal.

SAUBRIGUES

→ Objectif / éléments de programmation :

- Rectifier une erreur matérielle concernant la numérotation des OAP dans le tableau des surfaces OAP : remplacer OAP n°4 par OAP n°5 : 0,72ha
- Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, augmenter les niveaux de densités autorisés pour l'OAP n°2 de 10 à 24 logements/hectare, soit un total d'environ 28 logements autorisés au lieu de 16 logements.

Avant

3/Programmation	
Forme urbaine	*OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	OAP n°1, 2, 3, 4 et 5: 10 logts/ha
Densité limitrophe observée	7 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 0,94 ha / OAP n°2 : 1,16 ha OAP n°3 : 0,97 ha / OAP n°4 : 0,70 ha OAP n°4 : 0,72 ha /
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 14 logements OAP n°2 : Environ 16 logements OAP n°3 : Environ 11 logements OAP n°4 : Environ 10 logements OAP n°5 : Environ 10 logements

Après

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	*OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	OAP n°1, ~~2,~~ 3, 4 et 5: 10 logts/ha OAP n°2 : 24 logts/ha
Densité limitrophe observée	7 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 0,94 ha / OAP n°2 : 1,16 ha OAP n°3 : 0,97 ha / OAP n°4 : 0,70 ha OAP n°~~4~~ 5 : 0,72 ha /
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 14 logements OAP n°2 : Environ ~~16~~ 28 logements OAP n°3 : Environ 11 logements OAP n°4 : Environ 10 logements OAP n°5 : Environ 10 logements

SAUBUSSE

→ **Objectif :** modifier la mixité fonctionnelle autorisée au sein de l'OAP n°2 afin d'autoriser le commerce de détail dans le cadre d'un projet de développement et de déménagement d'une épicerie existante. Il s'agira de proposer un nouvel espace commercial plus adapté et confortable, alliant commerce de proximité et parking opérationnel pouvant recevoir des commerces ambulants, en face du centre médical et commercial existant.

Avant

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

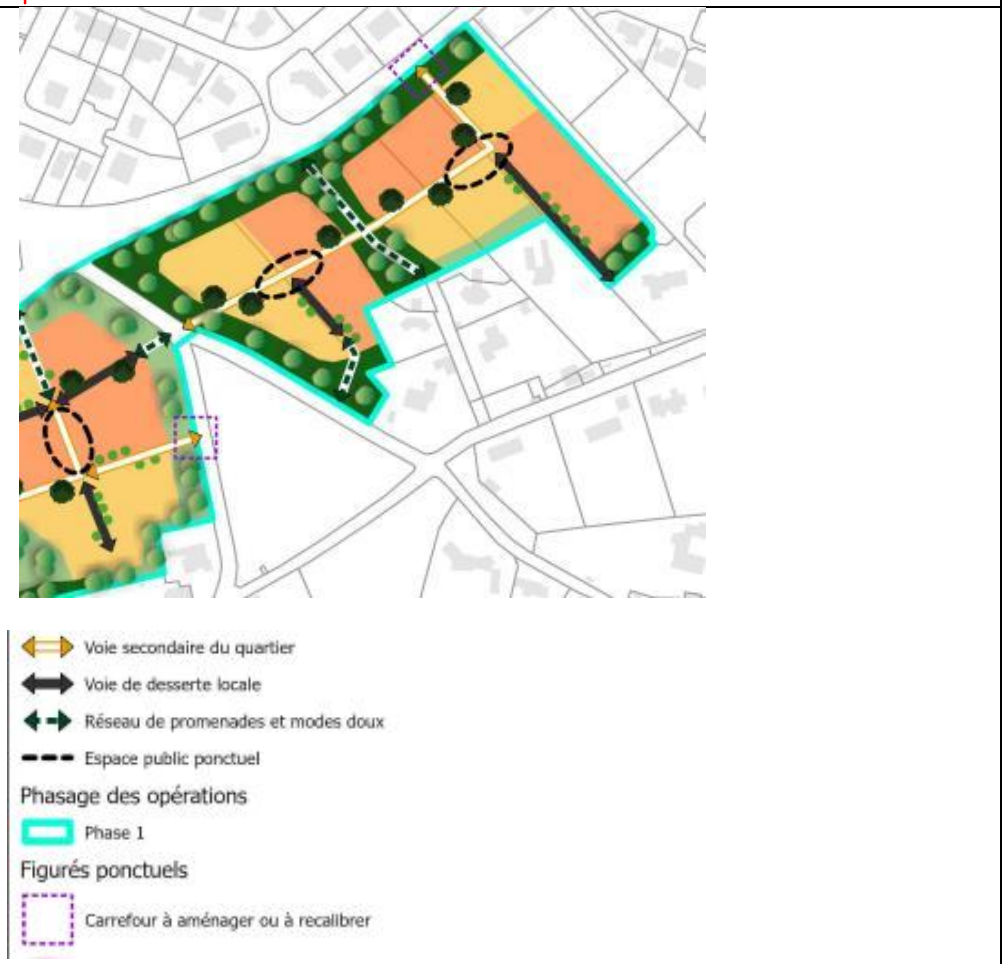
Après

Les deux secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions renforcée et/ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public et/ou des commerces de détails. Il s'agit pour chacun des deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche apportant une mixité des typologies de logements.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail (sauf pour l'OAP n°2) ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Commerce de détail, uniquement pour l'OAP n°2 ▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

SEIGNOSSE

→ **Objectif :** afin de réduire la dangerosité de la future intersection entre le chemin de Quilles, la route de Saubion et les dessertes Nord/Sud au sein de l'OAP n°3, décaler vers le Sud le principe de desserte initial et le remplacer par une liaison douce.

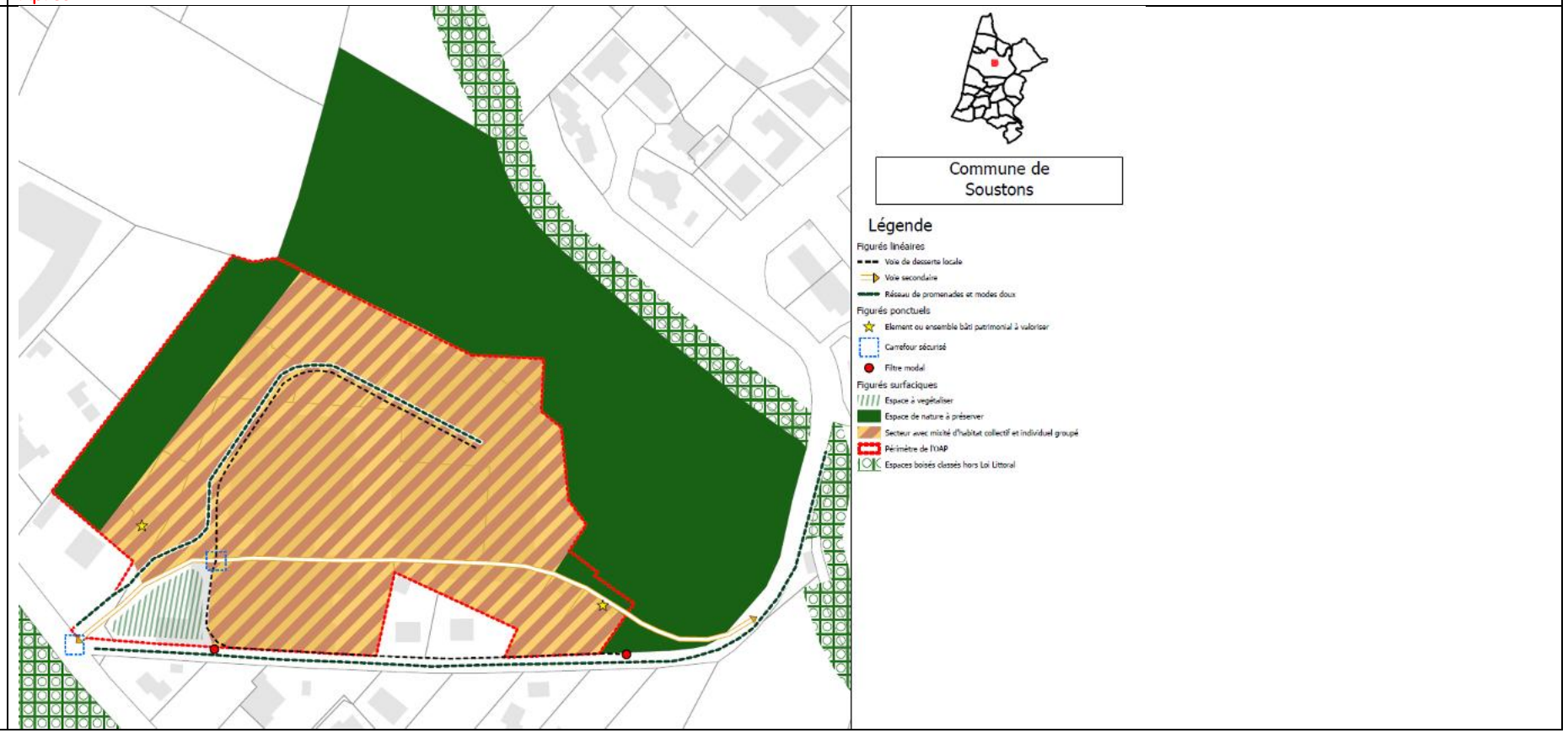
Avant	Après
	

SOUSTONS

→ Objectif : suite à la levée du PAPAG, création d'une OAP pour accompagner la mutation d'une friche commerciale selon les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. Le guide de l'aménagement durable édité par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires). A travers ce projet, il s'agira de répondre aux grands défis de la ville durable : sobriété dans la consommation des ressources et de l'énergie, résilience notamment face au changement climatique, inclusion et création de valeurs sur les territoires.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

- Préserver et créer des espaces de nature afin de mettre en valeur l'écrin végétal existant et la qualité environnementale à proximité du site, autour du ruisseau de Bouyic.
- Créer une voie secondaire de quartier au sein de l'OAP, reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay, et ainsi dédier la rue de Taulade aux mobilités actives par la création de filtres modaux.

Avant	Après
Néant	

MIXITE FONCTIONNELLE

- Accompagner la mutation d'une friche commerciale vers un programme mixte, mêlant logements, activités de services et équipements publics

<table>
<tr><th>Avant</th><th>Après</th></tr>
<tr><td>Néant</td><td>
Les ~~trois~~ quatre secteurs de développement sont localisés au sein des espaces urbanisés de Soustons et de l'agglomération, et consistent soit à une opération de densification en dent creuse, soit à une opération de démolition-reconstruction, notamment de friches, au sein des quartiers de mixité des fonctions renforcée ou sommaire constitués. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.
<table>
<tr><th>INTERDICTIONS</th><th>AUTORISATIONS</th></tr>
<tr><td>Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :</td><td>Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :</td></tr>
<tr><td>▪ Artisanat et Commerce de détail
▪ Restauration
▪ Commerce de gros
▪ Industrie
▪ Entrepôt
▪ Exploitation agricole
▪ Exploitation forestière</td><td>▪ Habitat
➢ Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble
▪ Activités de service accueillant du public
▪ Equipements publics d'intérêt général
➢ Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- Rectifier une erreur matérielle concernant l'évocation d'une OAP n°5 déjà existante mais sans schéma d'aménagement ni sans traduction dans les plans réglementaires actuels.
- Encourager une densification mesurée du site (38 logements/hectare, 95 logements environ sur 2.5 ha) et prévoir une mixité des formes urbaines tournée vers l'habitat collectif et individuel groupé.
- Favoriser la mixité sociale au sein du projet par l'obligation de production de 50% de logements sociaux, répartis équitablement entre locatif et accession sociale.

<table>
<tr><th>Avant</th><th>Après</th></tr>
<tr><td>Néant</td><td>
<table>
<tr><td>3/Programmation</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Forme urbaine</td><td>Ensemble des OAP: développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs
OAP n°3 et n°4 : il est demandé au sein du programme de logements une proportion de T4 à hauteur de 10% minimum de la totalité du programme.
<s>OAP n°5 : il est demandé au sein du programme une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.</s>
OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande</td><td></td></tr>
<tr><td>Densité brute OAP</td><td>OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha
OAP n°4 : 55 logts / ha
OAP n°5 : 38 logts/ha</td><td></td></tr>
<tr><td>Densité limitrophe observée</td><td>Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)</td><td></td></tr>
<tr><td>Surface OAP</td><td>OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés
OAP n°4 : env. 0,4ha
OAP n°5 : environ 2,5 ha</td><td></td></tr>
<tr><td>Nbre de lgts estimé</td><td>OAP n°3 : env. 115 logements
OAP n°4 : env. 25 logements
OAP n°5 : environ 95 logements</td><td></td></tr>
</table>

C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu :

Pour l'OAP n°3 : 30% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :
o 25% logements locatifs sociaux ;
o 5% d'accession sociale.

Pour l'OAP n°4 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :
o 25% logements locatifs sociaux ;
o 15% d'accession sociale.

Pour l'OAP n°5 : 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :
- 25% logements locatifs sociaux ;
- 25% d'accession sociale.
</td></tr>
</table>

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Autoriser une variété dans les hauteurs maximales autorisées, allant du R+1 au R+3, tout en veillant à l'insertion paysagère du projet, à la gestion des intimités avec le tissu pavillonnaire environnant et à la densité perçue depuis la rue.
- Concernant les espaces libres, prévoir des espaces de respiration, végétalisés, avec l'obligation de 45% d'espace de pleine terre.
- Rectifier une erreur matérielle dans la numérotation de l'OAP (n°3 et non n°1)
- Concernant les principes patrimoniaux et paysagers, protéger la valeur patrimoniale des deux bâtiments, aux entrées Est et Ouest du site.

Avant	Après
Néant	**Hauteur des constructions :** • La hauteur maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant : - De R+1 (6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 8 mètres au faitage) - Possibilité de R+2 (9 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 11 mètres au faitage) sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des covisibilités entre les logements et du projet paysager. Avec les particularités : • OAP n°3 : R+1 avec possibilité de R+2 en cœur d'opération sous réserve de sa bonne insertion au regard des covisibilités et des vues depuis le domaine public • OAP n°4 : Possibilité de R+2 sous réserve d'une bonne insertion dans le site • OAP n°5 : possibilité de R+2 à R+3 au regard de l'insertion du projet dans le grand paysage, des points de vue depuis le domaine public, et des covisibilités entre logements. **Emprise au sol / espaces libres :** • Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher : • Du ratio 70/30 pour les OAP n°3 et 4 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. • Du ratio 55/45 pour l'OAP n°5 : 55% d'espaces bâtis/artificialisés et 45% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. • Pour l'OAP n°~~1~~ 3: Le projet paysager doit assurer côté avenue de Quina et route de l'étang d'Hardy un écran végétal suffisamment épais pour conserver un caractère naturel à l'opération • Pour l'OAP n°4 : La perspective paysagère devra être maintenue et valorisée dans l'aménagement du secteur. • Pour l'OAP n°5, préserver la valeur patrimoniale des 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site selon les dispositions générales du règlement écrit.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- Inscrire le projet dans les principes d'aménagement d'un écoquartier afin de répondre aux enjeux de qualité environnementale du projet d'adaptation au changement climatique.
- Tenir compte de la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic dans le traitement de la frange urbaine Nord.

Avant	Après
Néant	Pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. guide de l'aménagement durable, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires) **A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)** • Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue. • Pour l'OAP n°5, la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de traitement environnemental/paysager de la frange urbaine Est.

ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

- Créer une voie secondaire de quartier au sein de l'OAP, reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay, et ainsi dédier la rue de Taulade aux mobilités actives par la création de filtres modaux.
- Encourager l'offre en mobilités actives par la réalisation de liaisons douces connectées au réseau existant et permettant de relier le centre-ville. En complément, le réseau de transport en commun se situe à proximité immédiate du secteur de projet (arrêt à moins de 500m).

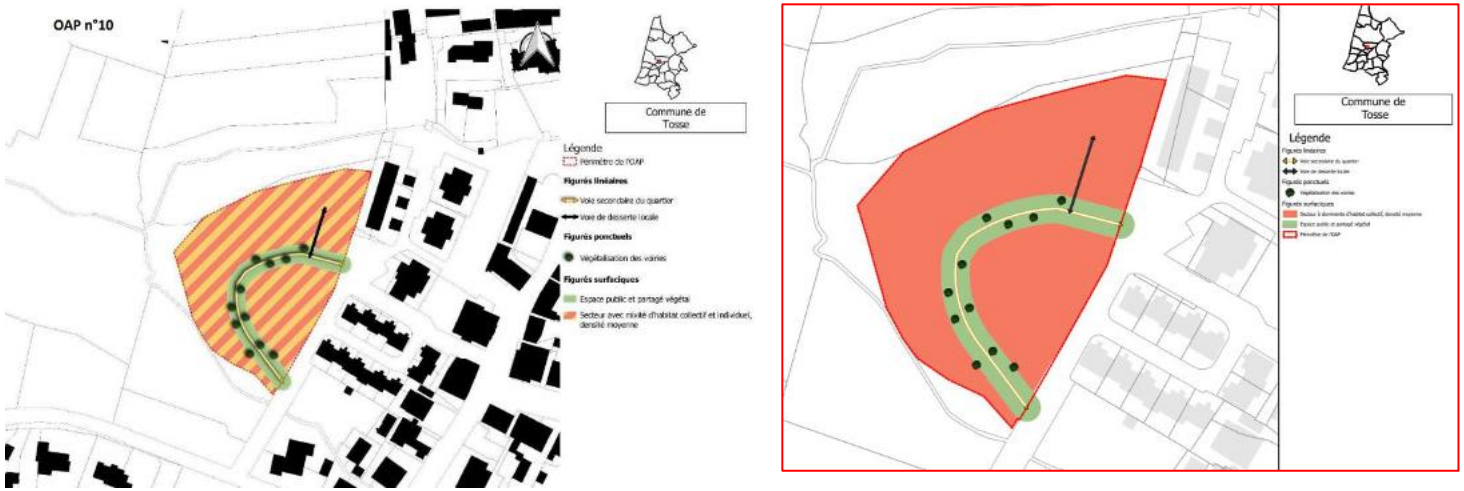
Avant	Après
Néant	**A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)** L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis : • Pour l'OAP n°3 : L'Avenue de Quina et la Route de l'Etang d'Hardy ; • Pour l'OAP n°4 : L'Avenue du Général de Gaulle. • Pour l'OAP n°5 : la mise en place de filtres modaux sur la rue de Taulade nécessitera la réalisation d'une voie secondaire de quartier reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay. Un réseau de promenade et de mode doux devra être aménagé afin d'assurer la connexion avec le réseau existant.

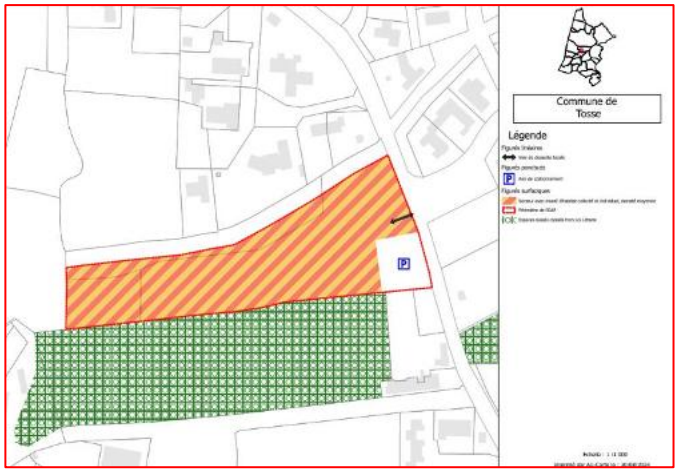
TOSSE

→ Objectif (schéma):

- OAP 10 : modifier le schéma d'aménagement pour autoriser uniquement du collectif, en cohérence avec la morphologie urbaine environnante et les enjeux de sobriété foncière.
- OAP 13 : modifier le schéma d'aménagement pour matérialiser un équipement public dédié à un espace de stationnement à proximité du cimetière.

Avant **Après**





→ MIXITE FONCTIONNELLE :

- OAP 10 : modifier la mixité fonctionnelle afin d'autoriser le commerce de détails et renforcer ainsi la polarité commerciale du centre bourg.

Avant

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

Après

Les différents secteurs sont localisés ~~en extension directe du~~ dans le centre-bourg, ~~en continuité avec les~~ au sein de quartiers de mixité des fonctions sommaire ou au sein de la centralité urbaine matérialisée par un secteur de mixité renforcée. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public et/ou du commerce de détails (pour l'OAP n°10). Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche et de renforcer la polarité commerciale du centre bourg.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Commerce de détails, uniquement pour l'OAP n°10 ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

→ PROGRAMMATION

- OAP 10 : modifier les formes urbaines en autorisant uniquement du collectif en cohérence avec la morphologie urbaine environnante et les enjeux de sobriété foncière. En conséquence, les densités maximales sont augmentées : 40 logements au lieu de 18, soit 52 logements/ha.
- OAP 13 : en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière, augmenter le nombre maximal de logements autorisés de 18 à 24 logements, signifiant un passage de 20 logements/ha à 27 logements/ha et la possibilité nouvelle de réalisation de logements collectifs.
- OAP 5 : en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière, augmenter le nombre maximal de logements autorisés de 41 à 69 logements, signifiant un passage de 20 logements/ha à 24 logements/ha et la possibilité nouvelle de réalisation de logements collectifs.

Avant **Après**

3/Programmation	
Forme urbaine	*Pour l'ensemble des OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	OAP en extension : densité moyenne de 18 logts/ha OAP en densification : densité moyenne de 20 logts/ha pour OAP n°13 et 40 logts/ha pour OAP n°11 et 12
Densité limitrophe	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha OAP n°11 : 1ha /OAP n°12 : 0,70 ha OAP n°13 : 0,90 ha
Nombre de logements estimé	OAP n°1 : environ 61 logements/ OAP n°2 : environ 22 logts OAP n°3 : environ 30 logements/OAP n°4 : environ 33 logts OAP n°5 : environ 41 logements/OAP n°6 : environ 65 logts OAP n°7 : environ 92 logements /OAP n°8 : environ 30 logts OAP n°9 : environ 50 logements/ OAP n°10 : environ 13 logts OAP n°11 : environ 40 logements/ OAP n°12 : environ 28 logements OAP n°13 : environ 18 logements

3/Programmation	
Forme urbaine	*Pour l'OAP n°10 : habitat collectif* *Pour ~~l'ensemble des~~ les autres OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne et/ou d'habitat collectif*
Densité brute OAP	OAP en extension : densité moyenne de ~~18~~ 24 logts/ha, sauf pour OAP n°10 = 52 logts/ha OAP en densification : densité moyenne de ~~20~~ 27 logts/ha pour OAP13 et 40 logts/ha pour OAP11 et 12
Densité limitrophe	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha OAP n°11 : 1ha /OAP n°12 : 0,70 ha OAP n°13 : 0,90 ha
Nombre de logements estimé	OAP n°1 : environ 61 logements/ OAP n°2 : environ 22 logts OAP n°3 : environ 30 logements/OAP n°4 : environ 33 logts OAP n°5 : environ ~~41~~ 55 logements/OAP n°6 : environ 65 logts OAP n°7 : environ 92 logements /OAP n°8 : environ 30 logts OAP n°9 : environ 50 logements/OAP n°10 : environ ~~13~~ 40 logts OAP n°11 : environ 40 logs/ OAP n°12 : environ 28 logts OAP n°13 : environ ~~18~~ 24 logements

→ MIXITE SOCIALE :

- OAP 10 : imposer la réalisation de 30% de logements sociaux (actuellement non règlementé).
- OAP 13 : augmenter les obligations de logements sociaux, de 20% d'accession sociale à 30%.

Avant

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 12 (sauf pour l'OAP10), répartis de la manière suivante:
  - 20% minimum de logements locatifs sociaux
  - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété
- 20% minimum de logements en accession sociale à la propriété devront être réalisés au sein de l'OAP n°13.

Non réglementé pour l'OAP n°10.

Après

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 9 et n°11 à 12 ~~(sauf pour l'OAP10),~~ répartis de la manière suivante:
  - 20% minimum de logements locatifs sociaux
  - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété
- ~~20%~~ 30 % minimum de logements en accession sociale à la propriété devront être réalisés au sein de l'OAP n°13.
- 30% minimum de logement social devront être réalisés au sein de l'OAP n°10

HAUTEUR

- Rehausser les hauteurs maximales autorisées pour les constructions en R+1 de 6m à l'égout/8m au faitage à 7m à l'égout/9m au faitage) afin de permettre la réalisation de de toitures traditionnelles avec des pentes de toit à 35% maximum.
- Autoriser la réalisation de constructions en R+2 pour l'OAP n°5.

Avant

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.

Après

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de ~~6~~ 7 mètres à l'acrotère/égout du toit et ~~8~~ 9 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- Pour les OAP n°5, les constructions pourront aller jusqu'à R+2.

MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI

TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE

→**Objectif :** Conformément à la délibération prise en conseil municipal par la commune de Seignosse, la délibération concernant la majoration de la taxe d'aménagement sera annexée aux annexes du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Mémoires en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées et par les communes

Projet de modification n°4 du PLUi – version n°2 du 29 avril 2025

Table des matières

I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PPA 4

A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS 4

B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS 5

MRAE (avis du 4/12/2024) 5

CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 11/12/2024) 5

DDTM (avis du 13/03/2025) 5

II. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES 15

A. AVIS FAVORABLES 15

B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS 16

Benesse Maremne (Courrier du 09/01/2025) 16

Capbreton (courrier du 13/12/2024) 18

Labenne (courrier 9/12/2024 et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025) 24

Magescq 25

Messanges 26

Moliets et Maa (courrier du 09/01/2025) 27

Orx (courrier du 08/01/2025) 28

Saint Geours de Maremne (courrier du 08/01/2025) 29

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Avis complémentaire du 19/02/2025 29
Saint Jean de Marsacq (délibération du 02/12/2024) 30
Saubion 31
Seignosse (courrier en date du 07/01/2025) 32
Soorts-Hossegor (délibération du 16/12/2024) 37
Sainte-Martin-de-Hinx 37
Sainte-Marie-de-Gosse (courrier du 23/12/2024) 38
Saint-Vincent-de-Tyrosse (courrier du 18/11/2024) 39
Soustons (courrier du 26/12/2024) 39
Tosse (courrier du 18/12/2024) 41
Vieux-Boucau (délibération du 20/12/2024) 42

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Préambule quant à la lecture des mémoires en réponses :

- Ces premiers éléments de réponses données par MACS visent à **clairement identifier les secteurs géographiques ou les thématiques qui pourraient encore connaître des évolutions par rapport au projet de modification n°4 du PLUi qui a été rédigé en octobre 2024**, soumis depuis à l'avis des PPA, de la MRAE et des communes et enfin versé au dossier d'enquête publique.

- **La prise en compte définitive de ces demandes est soumise à l'avis de la commission d'enquête puis à l'approbation du conseil communautaire de MACS**.

- **Par souci de clarté pour le grand public, des cartes ont été réalisées** : elles visent à situer les demandes de modifications localisables, exprimées par les Personnes Publiques Associées et les communes dans leur avis sur le projet de modification n°4 du PLUi. **Les demandes impactant toute une commune ou tout le territoire intercommunal ne sont pas localisées** : il faut se reporter aux tableaux pour prendre connaissance de l'exhaustivité des demandes.

- **La délimitation des demandes de modifications est approximative** et donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.

- **Ce mémoire en réponse, inclus dans le dossier d'enquête publique, a été mis à jour à l'issue de celle-ci. Il intègre la contribution de la DDTM, reçue en cours d'enquête, ainsi que plusieurs contributions de communes inscrites dans les registres d'enquête publique, dont les éléments ont été rappelés dans le présent document.**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATION

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi a été notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 8 octobre 2024. À ce jour, les personnes publiques suivantes n'ont pas émis d'avis :

- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX
- CC COTE LANDES NATURE
- CC DU SEIGNANX
- CC MACS au titre du SCOT
- CC PAYS D'ORTHE ET D'ARRIGANS
- CCI des LANDES
- COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE
- PREFECTURE DES LANDES
- PREFECTURE DE REGION
- REGION NOUVELLE AQUITAINE

A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS

PPA	DATE RECEPTION AVIS	Avis recueillis
CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	30/10/2024	Avis favorable
CDPENAF	02/01/2025	Avis favorable

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS

MRAE (avis du 4/12/2024)

SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Il conviendra de définir des conditions d'implantations et des critères de surface de serres démontables maximale autorisée afin de réduire les incidences sur les continuités écologiques.	A prendre en compte.
Il conviendra également de s'assurer de l'absence de de conflits d'usage entre les changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes	A prendre en compte.

CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 11/12/2024)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
OAP	Point de vigilance soulevé dans l'avis émis sur le projet de PLUi en 2019 concernant les OAP. Le SCOT conseille d'éviter les extensions urbaines qui nuiraient à l'organisation qualitative de l'activité agricole. A ce titre, nous vous rappelons que nous nous opposons à la création des OAP sur la commune de Tosse au lieu-dit « Lelucq » à Soustons au lieu-dit « Prenon » ainsi qu'à Saubrigues au lieu-dit « Lacave » situées à proximité de sièges d'exploitations agricoles identifiés dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.	Pris en compte

DDTM (avis du 13/03/2025)

Eléments de réponse postérieurs à l'enquête publique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
TVB	En application des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme (CU), vous souhaitez mobiliser la procédure de modification avec enquête publique. Toutefois sur la commune de Capbreton, la suppression sur les parcelles AH 184 et AH 183 de l'identification « surfaces naturelles à protéger » et sur la commune de Magescq, la suppression d'un corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue, entraînent de fait la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. La procédure à mobiliser est donc au titre de	Concernant la commune de Capbreton, il est rappelé, conformément au périmètre des ZAE transférées (cf. plan en annexe), que le secteur en question est identifié comme une zone d'activités économiques (ZAE), classé en zone Urbaine. Le déplacement du corridor écologique en pas japonais (et non de sa réduction) sur ce secteur résulte donc de la rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation des protections environnementales. En effet, le périmètre concerné fait partie intégrante du

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	l'article L. 153-31 du CU, la révision générale. Ce point constitue un motif d'illégalité sur ces aspects.	tissu urbanisé de la zone d'activités des D… Pôle Landais de Vie Urbaine au PLUI. Concernant Magescq, la suppression du corridor écologique identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sera annulée dans la modification n°4. En outre, les ajustements apportés au règlement écrit concernant les corridors écologiques extra-urbains répondent aux difficultés rencontrées dans ce secteur. Ces modifications visent à faciliter la pérennité des activités agricoles en autorisant la construction de bâtiments agricoles à proximité du bâti existant, tout en préservant les objectifs de continuité écologique.
STECAL	Prévu par l'article L. 151-13 du CD, pour être admis, un STECAL doit relever du caractère exceptionnel. Ce dernier n'est pas un sous-zonage d'une zone A ou N mais un secteur dont l'existence doit rester exceptionnelle et dont les capacités d'accueil des constructions doivent être limitées et justifiées. En l'espèce, le dossier présenté apporte peu d'arguments pour justifier l'emploi de ce dispositif, ce point est susceptible d'entacher la procédure de modification d'illégalité. En outre, au regard des caractéristiques du terrain qui est déjà bâti et situé en extension d'un village économique, ce dernier semble revêtir plus le caractère d'une zone urbaine. La collectivité doit dès lors s'interroger sur là nature réelle de ce secteur et sur l'opportunité de modifier dans le cadre d'une future révision le zonage de cette parcelle.	La création du STECAL dans la modification n°4 du PLUi est justifiée par sa conformité à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, qui exige que l'extension de l'urbanisation se fasse en continuité avec les agglomérations existantes (loi Littoral). Situé près du village économique d'Housquit, le STECAL respecte cette exigence et renforce l'économie locale. Il s'intègre harmonieusement à la morphologie urbaine de Labenne, caractérisée par des habitats groupés et une forte centralité. Le projet soutient la stratégie touristique de la commune en offrant une activité d'hébergement et d'événementiel, répondant ainsi aux besoins locaux et touristiques. Sur le plan environnemental, le STECAL a un impact neutre, avec des mesures pour réduire les risques d'incendie et d'inondation. Le site, déjà anthropisé, permet des constructions limitées, sans consommation nouvelle d'espaces naturels. En termes d'assainissement et d'eau potable, le lieu-dit Housquit est autonome et raccordé au réseau d'AEP, sans incidence notable sur la population. L'occupation du sol, majoritairement herbacée avec plusieurs bâtiments, autorise l'ajout de sanitaires et d'une pergola. La modification n°4 du PLUi, créant ce STECAL, n'augmente pas la consommation d'espaces naturels, car le projet est sur un terrain déjà bâti. En synthèse, le STECAL est conforme aux exigences légales, cohérent avec la stratégie urbaine et touristique et a un impact environnemental limité.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Ces éléments d'argumentaire ont été exp[illegible] qui a émis un avis favorable sur ce prote de cré[illegible] d'argumentaire seront apportés au dossier de modification n°4.
Changement de destination	Sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, le numéro de parcelle référencé B 145 dans la notice de présentation et sur l'annexe 3.1.2 du règlement écrit est désormais référencé AL 114, cf image ci-dessous, l'annexe devra donc rendre en compte ce changement.	L'annexe du règlement écrit sera modifiée afin de prendre en compte les références cadastrales mises à jour.
PAPAG	Le projet présenté a pour objet de lever des PAPAG sur les communes de Capbreton, Soorts-Hossegor, Soustons et de créer deux nouveaux périmètres sur cette dernière commune. La levée des PAPAG ne soulève pas de remarques particulières. En revanche, conformément aux dispositions de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme (CU), la création d'un PAPAG doit être justifiée par la collectivité dans le rapport de présentation. Dans le dossier communiqué, le projet de rapport de présentation modifié justifiant ces nouvelles créations n'est pas présent. En outre, la notice de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier la mise en place de ces deux nouveaux périmètres. Ceci constitue un motif d'illégalité. Pour finir, conformément aux dispositions de l'article R. 151-32 du CU, le règlement graphique doit préciser à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude est levée. Ces éléments n'apparaissent pas dans les documents graphiques. A ce titre, ce dernier devra être complété.	Conformément à l'article R151-32 du Code de l'urbanisme rappelé par l'Etat, les documents graphiques du règlement font apparaître les surfaces à partir desquelles les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. Ces informations, déjà présentes dans le règlement écrit, seront explicitement reprises dans le document graphique pour en faciliter la compréhension et l'accès par le public. Le rapport de présentation sera également complété pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG à Soustons.
Habitat	Le plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de MACS est expiré depuis novembre 2022, toutefois un 3ème PLH est en cours d'élaboration. Sur ce territoire où la tension sur le logement est très forte, le projet présenté prévoit au moins 509 logements supplémentaires en densification dont 150 logements sociaux. Cet effort de densification est à souligner d'autant qu'il est pour l'Etat l'un des enjeux du futur PLH. Il est à remarquer toutefois que le programme d'actions du prochain PLH devra indiquer pour chaque commune, voire certains secteurs au sein des communes, le nombre et le type de logements à réaliser au regard des financements mobilisés (PLAI, PLUS, PLS, LLI et accession sociale en BRS). Le PLUi étant un des outils qui permettra de mettre en oeuvre le PLH, on peut regretter que cette précision n'ait pas été apportée dans les servitudes de mixité sociale et notamment dans les OAP 4 et 5 de Saint-Vincent-de-Tyrosse et l'OAP 5 de Soustons.	Cette observation n'appelle pas de réponse.
Loi Littoral	Pour les OAP « front de mer » et une partie de l'OAP « front de port », situés en front de mer et dans les espaces proches du rivage, seule une extension limitée de l'urbanisation est possible. Cette extension limitée de l'urbanisation devra être justifiée dans le PLUi et traduite dans le règlement de ce dernier.	La délimitation des EPR, telle qu'identifiée à la fois dans le SCoT actuellement opposable et dans le règlement graphique du PLUi, permet de constater que les OAP « Front de Mer » ainsi que, partiellement, l'OAP « Front de Port » (sur sa frange occidentale) sont situées au sein de ces espaces.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Afin de garantir une meilleure lisibilité de [illegible] de faire figurer explicitement, au sein des [illegible] leur inscription dans les EPR, en cohérence avec les documents graphiques du PLUi (notamment la planche 3.2.1. relative à la délimitation des EPR) et avec le règlement écrit. Ce dernier précise notamment qu'« au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'îlot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites) ». Ainsi, les conditions d'urbanisation définies dans ces OAP sont strictement encadrées, à la fois dans leur forme et dans leur ampleur, en continuité du tissu urbain existant. Elles peuvent, de ce fait, être considérées comme relevant d'une extension limitée de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. Cette logique est d'ores et déjà traduite dans les pièces réglementaires du PLUi et pourra être encore précisée, à titre complémentaire, par la mention explicite de leur inscription en EPR au sein des OAP concernées.
Risques naturels	L'OAP « front de mer » devra mentionner, en page 41, la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau. Il en sera de même pour l'OAP « front de port » en page 50.	Par souci de clarté, un rappel sera fait concernant la présence de la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau qui de fait, en tant que servitude d'utilité publique, prime sur les règles du PLUi.
Risques naturels	La modification de l'OAP « front de port » ne paraît pas compatible avec le règlement de la zone rouge Rsr du PPRL Bourret Boudigau. L'OAP évoque une « mixité des formes urbaines (allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles) », qui ne rentrent pas dans les exceptions citées au principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRL où seules des extensions par surélévation sont autorisées sous réserve de ne pas créer des logements supplémentaires (pas d'augmentation de population exposée).	Il convient de distinguer les secteurs définis par l'OAP Front de Port et notamment le secteur 1 qui autorise de la construction neuve, tandis que le secteur 2 encadre plus strictement les interventions, en se limitant à la valorisation du bâti existant et à la sanctuarisation de l'espace. Afin de garantir la cohérence entre les orientations de l'OAP et les prescriptions du PPRL — notamment celles applicables à la zone Rsr —, il est proposé de réduire le périmètre du secteur 1 au profit du secteur 2, dans les zones où s'applique la zone rouge du PPRL.
Risques naturels	Page 75 des OAP, la notion de mur bahut de 0,6 m de haut peut être incompatible avec le PPRL. En effet, ce dernier interdit ce type de clôtures sauf à justifier du caractère indispensable d'un point de vue architectural ou paysager selon l'avis de l'ABF (sur le périmètre du PPRL, ce dispositif ne semble ainsi autorisé que sur Soorts-Hossegor et non sur Capbreton).	Les dispositions du PLUi autorise la réalisation de clôtures de type mur bahut, encadrées pour garantir une qualité architecturale et une cohérence paysagère. Toutefois, cette possibilité reste soumise au respect des dispositions du PPRL qui prévaut en cas de contradiction.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Ainsi, dans les secteurs concernés par le PPRI[illegible] lien avec la zone bleue du PPRL), la réalisation de [illegible] être envisagée que si elle est expressément jugée compatible avec les objectifs de gestion du risque, notamment au regard de leur caractère et de leur intégration architecturale. Leur mise en œuvre devra, le cas échéant, faire l'objet d'une appréciation spécifique des services compétents, et notamment d'un avis favorable de l'ABF, tel que prévu par la règle du PPRL. Le règlement du PLUi n'a donc pas vocation à déroger à cette exigence mais à encadrer la possibilité, dans les conditions prévues par le PPRL.
Légende	Au niveau des annexes à la notice explicative, si l'aménagement proposé pour l'îlot des Anglais semble rester dans le périmètre du bâti actuel, ce dernier manque toutefois de clarté. En effet, il aurait été intéressant, que le règlement reprenne les éléments de la légende du schéma réglementaire pour permettre de comprendre quel type de bâti est considéré comme « bâti existant ». Le lexique aurait dû en outre définir ce que recouvre cette dernière notion ainsi que celle de « bâti neuf isolé ». Il est à relever que le plan de repérage des catégories dans le SPR ne reprend pas l'identification des bâtiments existants présents dans le schéma réglementaire. Enfin, les plans 3d n'apportent pas de plus-value réelle, d'autant que l'absence de légende et d'explication rend difficile la lecture de ces planches. Sur ces points, cette annexe mériterait d'être retravaillée.	Des précisions seront apportées pour mieux distinguer dans le lexique et/ou dans la légende du schéma réglementaire le bâti existant (qui englobe les bâtis remarquables, intéressants et courants au titre du SPR), du bâti neuf isolé (en violet foncé dans la légende, correspondant aux 3 terrains pouvant recevoir des constructions nouvelles). Concernant les discordances entre le plan de repérage des catégories dans le SPR et l'identification des bâtiments dans le schéma réglementaire, cette éventualité sera vérifiée mais de prime abord, aucune erreur n'apparaît. Enfin, une légende sera rajoutée aux vues 3D.
OAP	Il est rappelé que l'OAP n°3 devra intégrer en sa limite Est, une piste périphérique de 6 m de large pour les engins de lutte contre l'incendie (voir principe en rose ci-dessous). Pour information, un avis défavorable du bureau prévention des risques a été émis en 2022 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas d'un projet d'aménagement	L'avis défavorable de la DDTM en 2022 portait sur l'autorisation de défrichement. L'instruction en cours du permis d'aménager prend bien en compte cette voie périphérique, comme imposé par la partie écrite de l'OAP. Il ne semble donc pas nécessaire de matérialiser cet élément dans le schéma d'aménagement de l'OAP.
Emplacement réservé	a) Sur la création d'un emplacement réservé MOL 16 sur la commune de Moliets-et-Maâ Une attention particulière devra être portée sur les pistes cyclables créées, notamment si elles traversent des espaces remarquables. Si tel est le cas, leur réalisation devra répondre aux dispositions de l'article R. 121-5 du CU qui exige dans son 1° que « Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que tes équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ».	Concernant le nouvel emplacement réservé MOL 16, celui-ci, bien que situé à proximité d'un espace remarquable, n'est pas en contact direct avec un périmètre identifié comme tel dans le PLUi. À noter que c'est l'emplacement réservé MOL 13 qui préexistait à la modification n°4 du PLUI, qui est en contact avec un espace naturel remarquable. Ce dernier rejoint au nord l'emplacement réservé n°16, au niveau du Pont de Pichelèbe, empiétant de manière mineur sur un ENR au titre de la loi Littoral. Par ailleurs, l'aménagement projeté pour l'emplacement réservé n°16 longera une route départementale existante, ce qui limite son impact sur les milieux naturels. Enfin, le règlement écrit du PLUi encadre déjà ce type d'aménagement en rappelant les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme,

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		notamment l'obligation de réaliser des ch… et non bitumés dans ces contextes sensibles. Le point devra être conforme le moment venu.
Emplacement réservé	b) Sur la création d'un emplacement réservé MOL 15 sur la commune de Moliets-et-Maâ Sur le projet de transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, une attention particulière devra être portée par la collectivité sur le respect des dispositions de l'article L. 121-10 du CU, permettant de déroger à l'obligation d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.	S'agissant de l'emplacement réservé MOL 15, il s'agit d'une projet de rénovation du bâtiment existant sans générer d'extension de l'urbanisation.
TVB	Le règlement écrit autorise désormais dans les réservoirs de biodiversité les serres démontables. Afin de limiter au maximum les incidences de ce type d'installation sur ces espaces, le règlement devrait définir des règles d'implantation.	La dimension maximale des serres est difficile à définir a priori, sans connaître les besoins réels des exploitants agricoles. Les règles d''implantation des serres sont également difficiles à définir a priori, au risque de compromettre le fonctionnement de l'exploitation agricole. En effet, dans la pratique, une règle de distance de 100 mètres entre 2 bâtis agricoles préexistait au sein des corridors écologiques. Mais une contradiction a été identifiée entre cet éloignement de 100 m entre de nouveaux bâtiments agricoles et le siège d'exploitation et les avis rendus par la CDPENAF qui demande au contraire une proximité (30 mètre maximum) entre bâtiments pour faciliter le fonctionnement de l'exploitation agricole et être cohérent avec les nécessités quotidiennes d'exploitation des agriculteurs. Le projet de modification n°4 du PLUi vient assouplir cette règle en précisant que « cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole ». Dans le même ordre d'idée, il est proposé de rajouter dans les dispositions du règlement écrit relatives aux réservoirs de biodiversité que l'implantation des serres démontables devra être justifiée au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site.
Assainissement	La note d'incidence, dans son annexe 3 « Auto-évaluation du projet de modification n° 4 », indique une perspective de 509 logements supplémentaires par rapport à la précédente modification. Le contrôle de l'adéquation entre les capacités de traitement des stations d'épuration et les projections démographiques à l'horizon 2030 montre que pour la majorité des stations d'épuration, à l'exception de celle de Saint-Martin-de-Hinx, les capacités de traitement sont adaptées au développement urbanistique des communes.	Concernant les projections mentionnées, il est important de préciser qu'il s'agit d'un exercice réalisé pour informer la MRAe sur l'évolution potentielle des charges sur les stations d'épuration, dans le cadre d'une analyse plus large des impacts environnementaux du projet. Cette projection, établie à partir des données démographiques disponibles et mobilisables, a pour objectif d'évaluer l'impact potentiel de l'urbanisation induite par la modification n°4 du PLUi sur l'assainissement, dans le cadre de l'auto-évaluation des incidences menée par MACS. La MRAe, autorité compétente pour apprécier la pertinence de l'analyse produite à travers l'examen du

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	Cependant, il faut noter que les accueils touristiques saisonniers n'ont pas été pris en compte dans ce contrôle. Or en 2023, il a été constaté les charges suivantes en entrée des différentes stations d'épuration : - STEP du Griouat (Angresse et Bénesse-Maremne) : 6 493 EH, - STEP de Saint-Vincent-de-Tyrosse : 8 933 EH, - STEP de Soustons-Port d'Albret : 56 230 EH, -STEP de Moliets : 16 383 EH, - STEP de Saubrigues : 861 EH. Les charges constatées, en 2023, en entrée des différentes stations d'épuration, sont supérieures aux estimations indiquées dans la note d'incidence (p 47). Si toutefois, après vérification, les charges cumulées pour chacune des stations ne dépassent pas les capacités de traitement, il est indispensable de reprendre les calculs des projections de charge en entrée station d'épuration avec les charges constatées en 2023 additionnées des habitants supplémentaires apportées par l'extension et la densification des zones urbanisables. Ceci est susceptible de constituer une illégalité.	dossier complet, incluant notamment cet[illegible] aucune observation sur le sujet. Comme déjà indiqué, la modification n°4 n'entraîne pas d'incidences significatives sur l'augmentation de la population ou des activités, et donc sur la production d'eaux usées par rapport à la situation actuelle. Il s'agit donc d'un exercice théorique, destiné à anticiper l'évolution des charges à l'horizon 2030 et à rendre le dossier plus lisible pour l'autorité environnementale, en soulignant le faible impact de cette procédure sur la gestion de l'assainissement. Cette projection prend en compte un ajout estimé de 509 logements sur l'ensemble du territoire intercommunal (sur un total de 11 678 logements prévus en 2030 hors secteurs de rétention et de protection), dont près de la moitié à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Même en tenant compte des données de 2023, les capacités de traitement restent globalement adaptées aux besoins attendus. S'agissant des chiffres de 2023, des écarts sont effectivement observables entre les projections démographiques et les données réelles, avec par exemple un excédent à Saint-Vincent-de-Tyrosse (plus de charge projetée que celle réelle) et une sous-estimation au Griouat. Ces écarts trouvent principalement leur origine dans la variabilité du calendrier de réalisation des opérations d'urbanisation : certaines opérations prévues sur un calendrier s'étendant jusqu'en 2030 ont pu être mises en œuvre avant 2023, tandis que d'autres s'effectuent sur une temporalité plus tardive. Ce décalage temporel crée des écarts ponctuels entre la charge réellement constatée et la charge projetée selon un taux moyen annuel lissé. Ce phénomène, qui découle de l'aléa inhérent au rythme de concrétisation des opérations, justifie l'option méthodologique d'un lissage jusqu'en 2030, afin de lisser les effets de ces fluctuations et de mieux représenter les tendances de fond. Les projections réalisées par les syndicats d'assainissement (tenant compte des évolutions démographiques, l'afflux touristique ou encore les activités économiques) leur permettant de dimensionner les travaux de capacité nécessaires tiennent compte de projections démographiques très proches de ceux présentés. Ainsi, malgré les écarts ponctuels constatés, ceux-ci demeurent relativement modestes et traduisent des évolutions globalement conformes aux prévisions. L'approche théorique adoptée, fondée sur un lissage des taux sur près de quinze ans, permet ainsi de prendre en compte cette variabilité et d'anticiper l'ensemble des dynamiques possibles.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Concernant plus spécifiquement la station d'épuration de Saint-Martin-de-Hinx, il est important de rappeler que la modification n°4 n'induit pas d'augmentation des besoins en assainissement pour cette commune. Aucun nouveau développement urbain ni densification n'est programmé dans ce secteur. Au contraire, les conditions d'ouverture à l'urbanisation (OAP3) sont renforcées et conditionnées à la réalisation de travaux sur la STEP, garantissant ainsi une stricte adéquation entre l'évolution de l'urbanisation et les capacités d'accueil des réseaux. Cet exercice prospectif, théorique par nature, vise à restituer au mieux les grandes tendances d'évolution du territoire à partir des données disponibles, et à démontrer que la modification n°4 n'aura pas d'impact significatif sur l'assainissement dans le périmètre d'action du document d'urbanisme, à savoir l'évolution de la constructibilité du territoire. Additionner les charges ponctuellement constatées - comme celles touristiques - aboutirait à un résultat différent de celui issu de la projection théorique avec des biais méthodologiques ; cela risquerait d'introduire une confusion et de rendre l'exercice moins lisible dans son objectif premier, qui est d'illustrer l'évolution progressive de la charge sur les STEP en fonction des seules évolutions envisagées dans cette procédure limitée. La difficulté d'anticiper avec précision l'évolution de l'accueil touristique et les limites des données mobilisables rendent complexe toute prévision totalement exhaustive. Un projet d'envergure plus importante, tel qu'une révision générale du PLUi visant à redéfinir les orientations du PADD ou à revoir en profondeur les projets d'urbanisation, devra intégrer plus précisément les ajustements nécessaires liés à la variabilité saisonnière. La future révision, menée en collaboration avec les syndicats d'assainissement, s'attachera à mieux prendre en compte ces effets sur les charges d'assainissement.
Eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales évolue par rapport au PLUi approuvé le 27 février 2020. En effet, dans les zones urbanisées ou à urbaniser, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées. Cependant, à Saint-Vincent-de-Tyrosse, la modification n° 4 introduit la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public (réseau ou fossé) avec un débit autorisé maximum de 3l/s/ha après : - que le pétitionnaire ait démontré, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, - l'accord du gestionnaire du réseau.	Cette précision introduite dans le règlement a pour objectif de répondre à des situations exceptionnelles, dans lesquelles l'infiltration à la parcelle s'avère techniquement impossible, comme cela peut être démontré par une étude de sol. Il ne s'agit en aucun cas d'en faire une règle générale, mais bien une dérogation encadrée. Cette possibilité reste soumise à plusieurs conditions strictes : démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, accord préalable du gestionnaire du réseau, et respect d'un débit de fuite maximal autorisé de 3 l/s/ha.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	Il est à rappeler que l'apport supplémentaire d'eaux pluviales pourrait être préjudiciable au bon fonctionnement et pourrait entraîner une non-conformité du système de collecte par temps de pluie.	L'ensemble de ces garde-fous vise à limite[illegible] sur le fonctionnement des réseaux et à prévenir [illegible] tout risque de non-conformité en période de pluie.
Risques naturels	En pages 24, 72 et 123 de la notice explicative, il est stipulé que des modifications sont apportées pour la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau (courant de Soustons) et de l'étang de Soustons. Le règlement, en page 41, intègre de nouvelles règles qui vont dans le sens d'une prise en compte du risque. La notion de « ligne d'isocote » peut être retirée car le niveau de plancher minimum sera sur ce secteur fixé à 4,75m NGF. Les documents graphiques : Intègrent, pour Azur et Soustons, une nouvelle carte relative aux niveaux d'aléas ; proposent, seulement pour Soustons, le retrait de la zone constructible des terrains concernés par des niveaux d'aléa moyen aux abords de l'étang. Il conviendra de remplacer la couleur bleue de l'étang (non légendée) par l'aplat bleu « aléa moyen, fort à très fort ». Ces modifications ne portent que sur les communes d' Azur et de Soustons. Le périmètre de l'étude hydraulique qui a permis d'apporter de nouvelles connaissances en matière d'aléa inondation incluait également les communes de Messanges et Vieux-Boucau.	Oui, avis favorable pour opérer cette modification dans la mise en forme.
Risques naturels	Page 43 du règlement, il conviendrait de remplacer les notions de « résineux ou chênes lièges » par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables » dont une liste est portée en page 18 du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des landes de Gascogne.	La remarque sera prise en compte dans le règlement écrit. La formulation initiale « résineux ou chênes lièges » sera remplacée par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables », en cohérence avec les recommandations du guide sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne.
Unité des règles	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 coeur de missions des services de proximité de la Direction Régionale des Affaires Culturelles : - Prise en compte du volet « patrimoine et architecture » - Prise en compte du volet « paysage naturel et grand paysage » - Prise en compte du volet « paysage urbain et aménagement » - Prise en compte des enjeux associés Le projet déposé concerne plusieurs modifications des pièces du PLUi. L'analyse s'est donc portée sur les seuls éléments présentés comme modifiés. Les remarques de l'UDAP sont les suivantes : voir tableau ci-dessous. Pour une meilleure compréhension des objectifs attendus, certaines modifications réglementaires apportées spécifiquement sur des communes (par exception	Les adaptations apportées à certaines communes répondent à des contextes locaux spécifiques (projets particuliers, attentes communales, etc.). Leur extension à l'ensemble du territoire intercommunal suppose une démarche concertée entre les 23 communes. Dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée. Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	communale) devraient faire l'objet d'une modification globale voire généralisée à l'échelle de l'EPCI et donc de toutes les communes, surtout lorsque ces modifications semblent apporter de la clarté visant une meilleure insertion paysagère des projets. Il s'agit notamment : - Des règles précisées sur la gestion écologique des démolitions, - Des règles d'encadrement des toitures terrasses, - Des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré, - Des règles particulières concernant les ouvertures en façade, - Des règles de gestion des clôtures en zone A et N : exemple maille large grillage Dans l'intérêt communautaire, l'État invite l'EPCI à étendre ces modifications proposées pour certaines communes à l'ensemble des communes membres.	
Toits terrasses	Capbreton : La question de la réglementation sur les toits terrasses pour l'ensemble du PLUi n'est pas claire. L'exception proposée pour ne pas appliquer la réglementation sur les limitations des toitures terrasses sur la commune de Capbreton ne répond pas à l'objectif de limiter les surfaces à toitures plates et donc de répondre à une nécessité d'intégration paysagère. Un encadrement réglementaire des toitures terrasses (avec limitation de surface par exemple) comme pour le reste du territoire n'est pas à supprimer pour la commune de Capbreton. Cette modification n'est donc pas justifiée.	Le choix d'encadrer l'usage des toitures terrasses vise à en maîtriser l'intégration architecturale et paysagère. Cette approche permet de prévenir une généralisation inadaptée dans le tissu urbain, tout en laissant la possibilité de les autoriser dans des projets maîtrisés. Il s'agit d'un positionnement volontaire pour préserver l'identité architecturale de la commune. L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles participe à cet objectif en maintenant les codes architecturaux traditionnels, dont le toit plat ne fait pas partie. Les annexes et extensions restent toutefois autorisées en toiture terrasse, dans les conditions prévues au PLUi. Des travaux d'harmonisation plus larges pourront être envisagés dans le cadre d'une révision générale du PLUi, cadre plus adapté pour porter ce type d'évolution à l'échelle intercommunale. La modification n°4, ponctuelle et ciblée, ne permet pas d'intégrer ces ajustements, mais les propositions formulées viendront nourrir les réflexions à venir.
Grillages	Capbreton : L'aspect peu naturel d'un grillage rigide avec des lames occultantes n'est pas recommandé. Privilégier des solutions avec un taux de transparence. Proposition de règles : Les occultants en matériaux composites sur un grillage rigide seront proscrits. D'un point de vue général, il conviendrait d'harmoniser la réglementation et la gestion des clôtures à l'ensemble du territoire.	L'ajout relatif aux grillages rigides avec lames occultantes a pour objectif de prendre en compte certaines demandes locales, notamment sur des secteurs soumis à des problématiques de vis-à-vis ou de sécurité, tout en encadrant leur aspect par la limitation aux teintes naturelles (bois, gris, vert). Il ne s'agit pas d'une incitation à généraliser ce type de clôture, mais bien d'une tolérance encadrée, conditionnée à un rendu visuel sobre. Ces solutions peuvent, dans des situations particulières, constituer un compromis acceptable.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Concernant les éléments d'harmonisation [illegible] modification n°4, qui reste ponctuelle et [illegible] pas été engagée. Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.
Ferronnerie	Capbreton (OAP partie écrite) Le terme « serrurerie » semble inapproprié à la vue des images. Il convient de remplacer par « ferronnerie ».	Le terme de « ferronnerie » correspond effectivement mieux aux images présentées que celui de « serrurerie ». Cette modification sera prise en compte dans la version finale du document.
Ouverture	La phrase "Les ouvertures seront formées de larges horizontales" n'est pas compréhensible. Il conviendrait de reprendre sa rédaction.	La phrase sera modifiée afin de rendre la modification compréhensible de tous comme suit : "Les ouvertures seront formées de larges baies vitrées horizontales (rectangles à l'horizontale), alignées sur l'ensemble des étages du bâtiment. Les petites ouvertures de type « jour de souffrance » sont proscrites."

II. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi a été notifié aux 23 maires des communes concernées. Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 8 Octobre 2024. A ce jour, la commune de Josse n'a pas donné d'avis.

A. AVIS FAVORABLES

SAINT MARTIN DE HINX	Délibération du 29/10/2024	SAUBRIGUES	Délibération du 12/11/2024
SAUBUSSE	Délibération du 19/12/2024	ANGRESSE	Délibération du 9/12/2024
MAGESCQ	Délibération du 09/12/2024	AZUR	Courrier de Monsieur le Maire en date du 07/01/2025
		MESSANGES	Courrier de Monsieur le Maire en date du 09/01/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS

Benesse Maremne (Courrier du 09/01/2025)

Document graphique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS
Emprise au sol	La Commission Urbanisme a émis un avis favorable sur ce dossier. Elle juge opportun d'ajouter une précision sur les secteurs limités à une emprise au sol de 5% en laissant la possibilité aux constructions existantes de pouvoir édifier pergola ou carport à hauteur de 40m² maximum.	A prendre en compte.

Règlement écrit et document graphique

Implantation par rapport aux limites séparatives – Bennese Maremne

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS
2	**Implantation par rapport aux limites séparatives**	Par ailleurs, la Commission souhaite également supprimer sur le secteur limité à R+2 l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative et remplacer cette règle par la suivante : implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres avec retrait de 10m pour les ouvertures/balcons en R+1 et R+2.	A prendre en compte. Le document graphique 3.2.4 et le règlement écrit seront modifiés. Une règle particulière concernant la commune sera ajoutée au règlement écrit (page 70)

La commune a également déposé deux contributions durant l'enquête publique (Contribution 2-Web 166 et Contribution 3-Web 253).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
Web 166-Commune	La mairie a fait une contribution via le registre dématérialisé : *« La municipalité souhaite restreindre la constructibilité à destination d'habitation sur le secteur bordant la RD810 (MARDO / giratoire RD28) aujourd'hui classé en zone urbaine : secteur de mixité des fonctions renforcée (voir pièces jointes).*	Cette évolution répond à une volonté claire de la commune de réaffirmer l'identité artisanale et commerciale de ce secteur, dans un objectif de cohérence territoriale et de développement maîtrisé. Le classement actuel, en autorisant des formes de mixité, ouvre la possibilité à l'implantation de logements qui s'avère peu compatible avec les réalités du site : il

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	En effet, ce dernier est bordé et traversé par deux voies départementales dont une classée comme voie de délestage de l'A63 et tracé des convois exceptionnels, un giratoire, la gare et la voie ferrée. Qu'ils soient ferroviaires ou routiers, ces axes sont très fréquentés car structurants du réseau régional. *L'évolution de ce secteur étant essentiellement à destination artisanale et/ou commerciale, les rares constructions à usage d'habitation existantes et futures vont à l'encontre de ce développement créant des nuisances et des incompatibilités entre usages et occupations. »* Voir 3 documents graphiques en annexe	s'agit en effet d'un secteur soumis à des nuisances [illegible] des activités présentes ou projetées (flux de marc[illegible]ndises, bruit, horaires étendus, etc.). Il est proposé de reclasser les secteurs concernés actuellement identifié comme « Mixité des fonctions renforcée » en un secteur dédié à la vocation artisanale et commerciale, interdisant la construction de nouvelles habitations. Le règlement sera adapté aux spécificités de Bénesse-Maremne en fixant des règles précises en phase avec les activités commerciales et artisanales. Le changement de zonage permet ainsi de mieux encadrer l'évolution du tissu bâti, de préserver la vocation économique du secteur, et d'éviter la création de situations de cohabitation conflictuelles à terme. Ce choix traduit une volonté de cohérence urbanistique et d'anticipation des enjeux de qualité de vie, tant pour les habitants que pour les usagers et professionnels du secteur.
Web 253 - Commune	La mairie indique via le registre dématérialisé : *« Zone Naturelle : La Commune ne souhaite plus permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. »*	Il est proposé de modifier le règlement écrit du PLUi afin d'inscrire la commune parmi la liste des communes où seuls sont autorisés pour ce type de destination, les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. Elle rejoint la liste des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons. Cette augmentation des restrictions se justifie par des dérives constatées sur la commune, telles que la présence de constructions illégales ou des détournements d'autorisations, par exemple l'extension de local ayant en réalité abouti à la création de logement.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Capbreton (courrier du 13/12/2024)

Règlement écrit

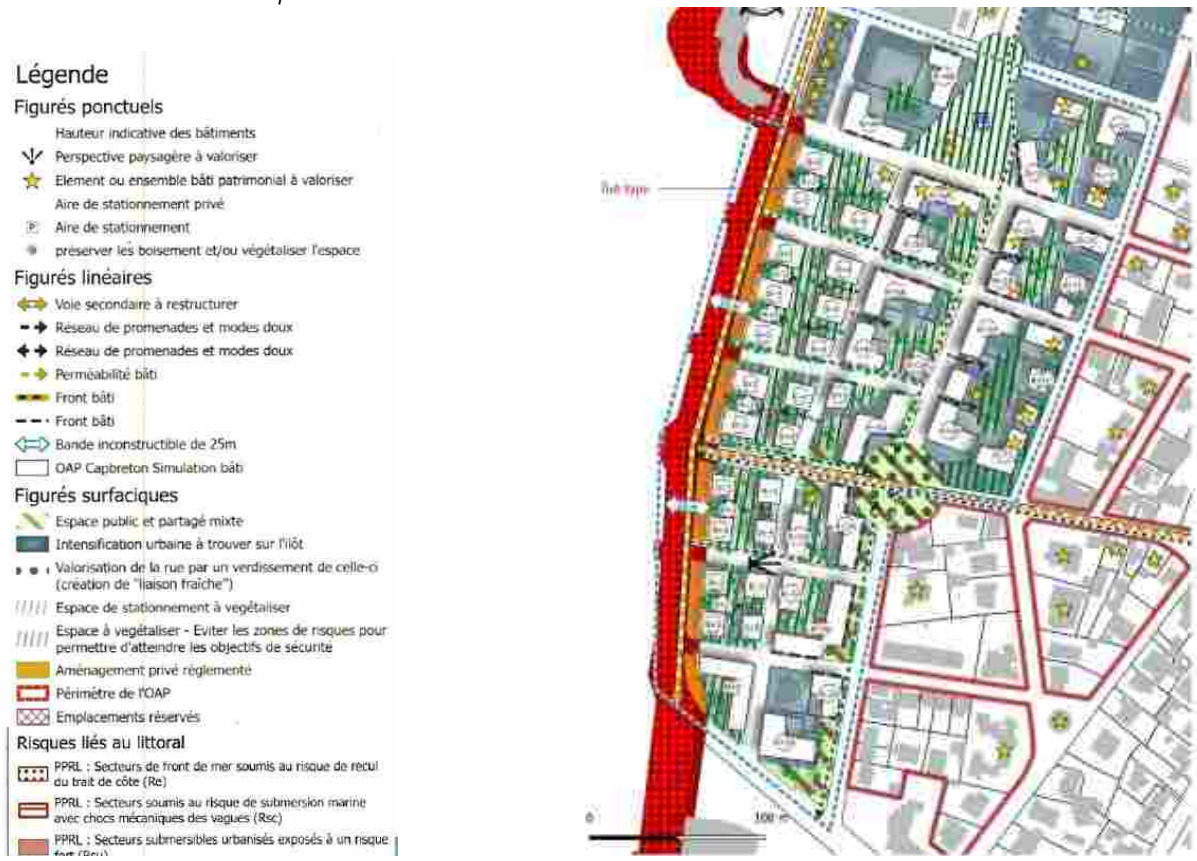
THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE	OBSERVATIONS MACS
Volumétrie et implantation des constructions	Avis favorable avec des compléments, ajustements et corrections à prendre en compte : **Règle des distances par rapport à la voie publique (page 69) :** la commune demande de préciser le type de collectif concerné et propose la rédaction suivante : « la distance entre les logements collectifs (à partir de 4 logements) et la voie publique : 7 mètres minimum ».	A prendre en compte
Volumétrie et implantation des constructions	**Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : (page 76)** : la commune souhaite corriger cette prescription et propose la rédaction suivante : « la distance entre 2 bâtiments non contigus comportant un ou plusieurs logements sera de 4m minimum hors avant-toit. Cette règle est applicable uniquement entre constructions d'habitation (les annexes ne sont pas concernées)	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions neuves	En page l 05 est précisé : " A Capbreton, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère". Or la commune souhaite préciser cette prescription et propose la rédaction suivante : "A Capbreton, les toitures terrasses sont - interdites pour les nouvelles constructions exceptées pour les annexes et les extensions, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère".	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Les clôtures - page 130 : la commune demande la correction suivante dans les règles particulières à Capbreton : "A Capbreton, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes en bois sont autorisés"	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Aspect extérieur des constructions neuves et rénovations - en pages l 02 et l 05. : sur Capbreton, le bardage pourra se faire à l'horizontal. Il est proposé la rédaction suivante : "A Capbreton, le bardage horizontal est autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale".	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Aspect extérieur des constructions - page 103 et 105 : la commune souhaite autoriser les toitures terrasses pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif	A prendre en compte. Besoin de justification.
Lexique	Emprise au sol - page 16 : la commune souhaite que les matériaux isolants ne soient pas comptabilisés dans l'emprise au sol en cas de rénovation énergétique par l'extérieur des bâtiments existants.	A prendre en compte : est exclu du calcul de l'emprise au sol, la rénovation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes conformément à l'article R.152-6 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS
1	OAP	La commune souhaite intégrer la dernière version à jour de l'étude urbaine secteur PAPAG et plan de référence liaison centre-ville/Front de mer pour modifications de l'OAP 1 Front de mer et l'OAP 3 Front de port (cf PJ 1).	A prendre en compte concernant la modification des hauteurs sur certains îlots de l'OAP n°1 et n°3. Plus précisément concernant l'OAP n°3, la modification de la légende concernant la voie secondaire à restructurer qui devient la voie principale à restructurer. Ainsi que l'ajout de villa remarquable au sein du périmètre et à proximité.

OAP n°1 Front de Mer – Capbreton



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Légende

Figurés linéaires

- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver ou à créer
- Perspective paysagère à valoriser
- Intervention sur l'existant (Surélévation ou extension)

Figurés surfaciques

- Secteur résidentiel - Maintien du tissu existant
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver / Secteur d'implantation du bâti
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- Espace à végétaliser
- Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Simulation bâti
- Périmètre de l'OAP

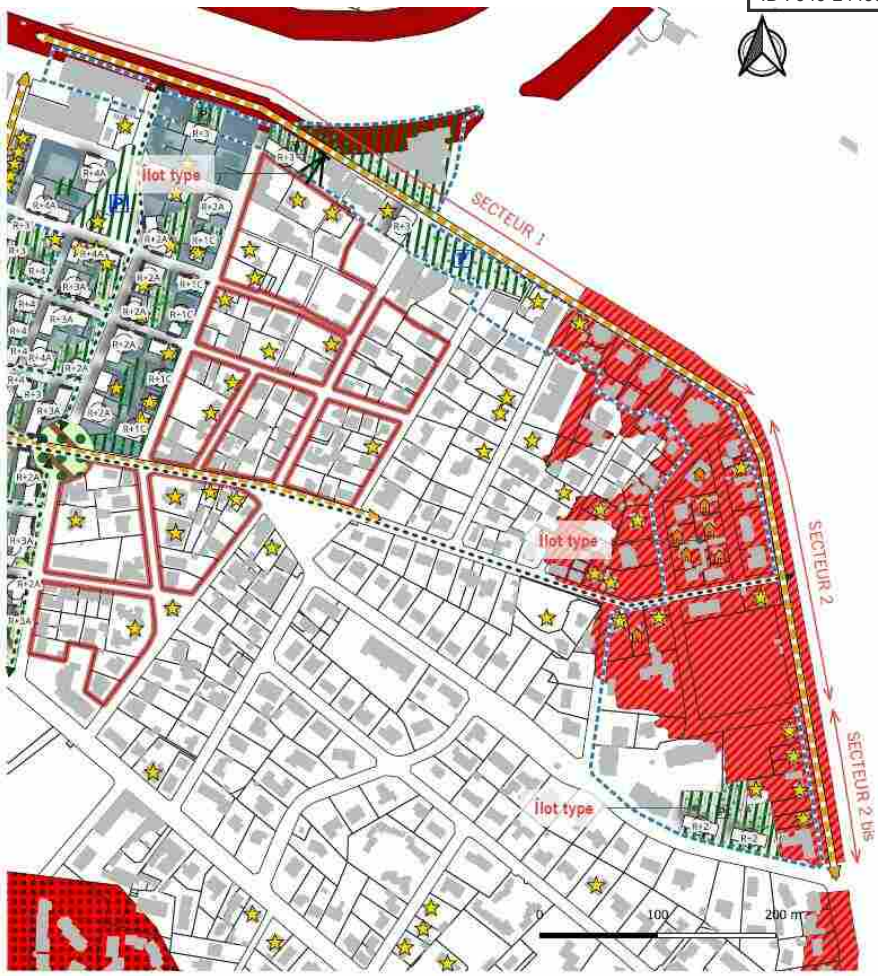
PPRL

- Secteurs soumis de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge
- Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues

SECTEUR 1 :
Creux végétal / constructions neuves.

SECTEUR 2 :
Sanctuarisation des villas /Intervention sur l'existant

SECTEUR 2 bis :
Constructions neuves / désimperméabilisation



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

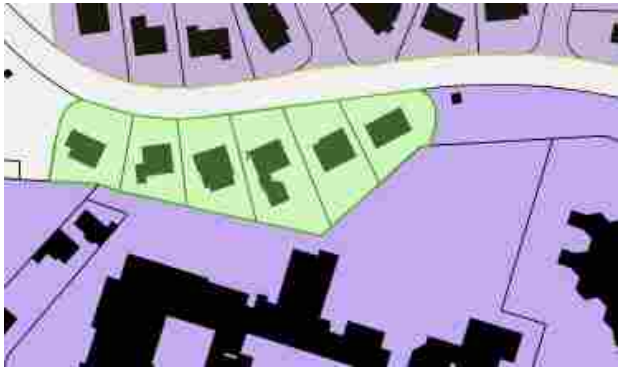
Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS
3	Emplacement réservé	Supprimer les emplacements réservés suivants: CAP 27	A prendre en compte. La piste cyclable a déjà été réalisée, il n'y a plus d'utilité de garder cet emplacement réservé qui est trop proche des habitations existantes.
4	Emplacement réservé	Supprimer les emplacements réservés suivants: CAP 28	
5	Emplacement réservé	Modifier la largeur de l'emplacement réservé CAP 26 : prévoir 4m de largeur (au lieu de 3m) pour la création d'un trottoir et du stationnement et étendre depuis l'avenue des Acacias jusqu'au Boulevard du Dr Junqua.	A prendre en compte pour l'augmentation de la largeur de l'emplacement réservé.
6	Emplacement réservé	Modifier l'emplacement réservé CAP 33: réduire l'emplacement à 3m de largeur	A prendre en compte pour la réduction de la largeur de l'emplacement réservé à 3 mètres au lieu de 4 mètres.
7	Emprise au sol	Intégrer les parcelles AO 112 à AO 117 dans la zone 30% d'emprise au sol. Ces parcelles ne sont soumises actuellement à aucune emprise au sol maximum, cette modification vise donc une régularisation.	A prendre en compte
26	Patrimoine bâti	La commune demande de rajouter les villas remarquables, les parcelles listées en PJ n°3. Il sera nécessaire de compléter l'annexe 3.1.2 et le Plan Patrimoine 3.2.7 La commune demande également de supprimer la page 7 du document 3.1.2 Annexes au règlement, qui recense des parcelles cadastrales non concernées par des bâtis remarquables.	A prendre en compte concernant l'ajout de 87 maisons.

Capbreton – Emplacement réservés

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Capbreton – Emprise au sol



Patrimoine- Capbreton

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Patrimoine- Capbreton (suite)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 12- R-CAP 8 – Web 109 registre).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-CAP 8 - Web 109 registre – Commune	Le service urbanisme de la commune de Capbreton a déposé dans le registre papier une demande concernant la demande d'intégrer en degré 4 la zone du port d'activité (voir en annexe le plan). Il demande également de mettre à jour le repérage des bâtis remarquables comprenant la liste complémentaire et corriger les références cadastrales (+repérages) de l'annexe 3-1-2-5 (voir p7)	Avis favorable : les éléments d'observation seront pris en compte.

Labenne (courrier 9/12/2024 et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025)

Règlement graphique

N° dans cartes	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
	Trame Verte et Bleue	Avis favorable sur ce projet de modification n°4. La parcelle AH0107, identifiée dans la TVB comme un corridor en jas japonais, cette parcelle n'est autre qu'un boisement de pins maritimes sans qualité écologique particulière. Il semblerait que son classement au titre de la TVB soit une erreur manifeste d'interprétation. Je vous fais part de mon intention de régularisation de cette erreur.	Avis défavorable : à traiter dans une autre procédure. Le corridor en pas japonais identifié sur cette parcelle ne semble pas être une erreur matérielle. Lors des travaux d'élaboration du PLUi, aucune intention de la collectivité n'a été exprimée pour supprimer ce régime de protection ni permettre sa constructibilité. Et les différentes pièces du PLUi ne font pas non plus apparaitre de contradictions quant à l'existence de ce pas japonais. De plus, au moment de l'élaboration du PLUI, l'Atlas du CD40 a identifié ce secteur commune un milieu à enjeux : présence de landes non humides issu de la forêt de résineux. Il ne semble donc pas y avoir de malfaçon ni de contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLUI, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du PLUI.
24	Emplacement réservé	Suppression de l'emplacement réservé LAB71 qui constitue une erreur dans le PLUi actuel, n'ayant plus lieu d'être.	A prendre en compte suite à la réalisation du projet d'agrandissement de l'école. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Emplacement réservé – Labenne

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Orientation de Programmation et d'Aménagement (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
27	OAP	**Adapter le zonage Sud de l'OAP n° 3** en remplaçant « le secteur à dominante d'habitat individuel densité forte » par un « secteur à dominantes d'habitat individuel, densité moyenne » et pour les trois autres secteurs un « secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne ». **L'adaptation du zonage entraîne celle des hauteurs** figurant également à l'OAP n°3, à savoir R+1 pour le « secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne » et le R+2 maximum pour le « secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne ».	A prendre en compte

OAP n°3 – Labenne

Magescq

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 6 - Web 214 Mairie R-MACS 7 – Mr GONCALVES = web 276 registre)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
Web 214 Mairie R-MACS 7 -Mr GONCALVES = web 276 registre	M. le Maire a déposé sur le registre dématérialisé une demande de modification : « Compte tenu de l'impossibilité de créer des parcelles de 600m² minimum avec 20 logements individuels : 1) nous préconisons 28 logements maximum avec éventuellement 2 macrolots de 5 ou 6 maisons en bande en R+1 et suppression de la surface minimale de 600m² 2) les 5 pins parasols, vu leur âge, pourront être abattus afin de préserver aussi la sécurité des futures constructions, mais devront faire l'objet d'un remplacement obligatoire par l'aménageur	Les différents points évoqués sur cet avis seront intégrés dans le dossier de modification n°4.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	3) le permis d'aménager devra comporter un plan précis de l'aménagement du carrefour (route de Grandmaison-avenue de chalosse) comme déjà précisé dans l'OAP ». Mr GONCALVES est venu à la 9ème permanence. Suite à la demande faite par Mr le Maire, pour confirmer avec son frère toutes ces demandes de modifications.	

Messanges

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 13 - R-ME 7 =web 80 registre)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-ME 7 =web 80 registre	Madame, Par la présente nous sollicitons une modification sur l'OAP n°2 sortie Sud de Messanges, côté ouest, permettant de faire évoluer ce Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible en Secteur à dominante d'habitat collectif densité moyenne. Nous soutenons cette évolution qui permettrait la réalisation d'une opération conforme au projet de territoire de MACS, et ayant pour vocation de répondre en partie à la forte demande de logements sur le territoire. Cette évolution de l'OAP n° 2 permettrait par ailleurs de proposer une offre de logements sociaux et à prix maitrisés. Je vous remercie par avance de la suite donnée et vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations..	Avis favorable.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Moliets et Maa (courrier du 09/01/2025)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
28	OAP	Conserver le schéma d'aménagement de l'OAP n°1	A prendre en compte

OAPn°1 –Moliets-et-Maâ

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
8	Changement de destination	La parcelle AW 114 doit être retirée de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.	Il s'agit de supprimer ce changement de destination pour garantir un usage uniquement à destination de logement pour cette bâtisse.

Changement de destination – Moliets-et-Maa

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Orx (courrier du 08/01/2025)

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
31	Espaces Boisés Classés	Dans le cadre de l'avis à donner au sujet de la modification n°4 du PLUi, je vous prie de bien vouloir tenir compte de ma demande de correction d'erreurs matérielles des zonages pour le projet de la piste cyclable entre la RD71 (route de Labenne) et la route de Houn de Camp comme indiqué ci-dessous.	A prendre en compte.

Trame Verte et Bleu - Orx

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Saint Geours de Maremne (courrier du 08/01/2025)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Projet de Modification n°4 du PLUI	Elle juge opportun de rectifier l'erreur matérielle d'un secteur suite au changement de mixité de fonction lors de la modification n°3 (économique vers habitat) et valide les modifications règlementaires qui ont fait l'objet d'une présentation en Commission Urbanisme et Patrimoine le 19 juin 2024. "	N'appelle pas de réponse

Avis complémentaire du 19/02/2025

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
10	Mixité des fonctions	Au regard des enjeux importants pour le développement de notre territoire et suite aux premiers travaux d'avant-projet sur la réalisation d'une maison médicale au sein du Parc Rigaud problématique (propriété acquise par la commune le 29/11/2024) il s'avère que nous sommes confrontés à une problématique technique liée au classement des parcelles cadastrées section BM24 et 25 en mixité des fonctions sommaires. Compter tenu de la maîtrise actuelle de ce foncier stratégique par la commune, de la nature du projet en étude comprenant un commerce de détail et du classement en mixité des fonctions renforcées de l'ensemble des parcelles situées autour du par cet notamment sur la liaison de la route de Dax vers les commerces, nous sollicitons la modification du classement des parcelles BM24 et 25 en mixité des fonctions renforcée.	A prendre en compte au vu des enjeux important pour le développement de la commune.

Mixité des fonctions – Saint-Geours-de-Maremne

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Saint Jean de Marsacq (délibération du 02/12/2024)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Aspect extérieur des constructions	Autoriser uniquement en périmètre hors bâtiment de France, les ouvertures plus hautes que larges	A prendre en compte.

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
19	Mixité	Parcelle AA0089 : obligation en rez-de-chaussée de locaux pour différents commerces ou service, avec des habitation en R+1	A prendre en compte.
18	OAP	Suppression de l'OAP 2	A prendre en compte. Le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle.

OAP n°2 à supprimer - Saint-Jean-de-Marsacq

Mixité – Saint-Jean-de-Marsacq

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1- R– SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R– SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire	Dépôt via le registre papier de la nouvelle délibération du 11 mars 2025 substituant et annulant celle de décembre 2024.	Avis favorable. A prendre en compte : - concernant le souhait de la commune d'avoir aucune restriction sur les ouvertures sur l'ensemble de la commune, aucune distinction ne sera faite en fonction que la parcelle se situe dans le secteur monument historique ou pas. - concernant la suppression de l'OAP n°2, le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle. - un linéaire commercial sera ajouté à la parcelle AA0089

Saubion

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1 – R-SAU-1 = Web 282 registre).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-SAU-1 = web 282 registre	La mairie a fait une observation dans le registre papier demandant : « le temps de la réflexion concernant le déclassement de zone N en zone U de la parcelle B464. En effet, ce choix ne fait pas l'unanimité au sein du conseil municipal et un projet d'OAP pourrait être exploré pour encadrer la densification.	Avis favorable.

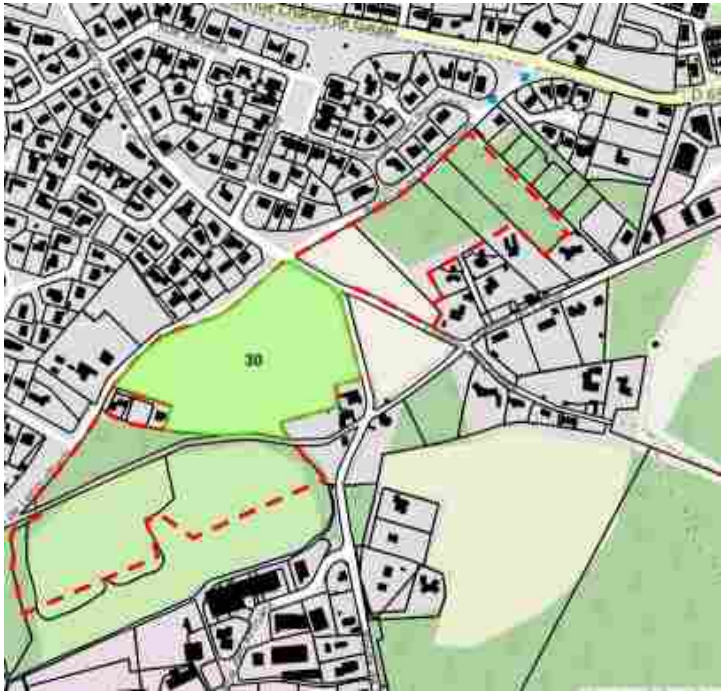
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Seignosse (courrier en date du 07/01/2025)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
30	OAP n°3	Le tracé pour le terrain médian de l'OAP 3 tel que défini dans ladite OAP présente des contraintes et dangers en termes de circulation, d'emplacement des dispositifs OM des futurs projets immobiliers et d'aménagements viaires, notamment du fait de la création d'un nouveau rondpoint type haricot à l'intersection sur Lenguilhem. La commune demande donc un ajustement du tracé de desserte de ce terrain central de l'OAP 3 ainsi que des circulations secondaires et douces suivant plan annexé à l'avis de la commune.	A prendre en compte.
	Partie écrite	Suite à la modification du paragraphe II/ 2) 2.4 « aspect extérieur des constructions » de la Zone U de la version 4 du PLUI, une mise en cohérence de la rubrique 3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE B/ PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE + CLOTURES de l'Annexe OAP Seignosse est devenue nécessaire → renvoi a l'ensemble des règles architecturales de la zone U sus visée pour les OAP	A prendre en compte

OAP n°3 – Seignosse



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Annexe au règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	
Patrimoine bâti	ANNEXE 2 : Fiches Patrimoine A1 pour intégration a la rubrique dédiée en annexe du règlement du PLUi « Fiche Patrimoine Seignosse 3.1.2	A prendre en compte.

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Disposition générales	Page 63 PLUI : MIXITE SOCIALE : suppression du terme « LOCATIFS » → « A partir de 16 logements ou 1000m² de SDP, 25% de LOGEMENTS SOCIAUX ».	A prendre en compte
Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	(P.76) → Allègement de la règle : **Ancienne règle** : Distance = demi somme des plus grandes hauteurs avec mini 3m **Règle proposée** : Distance = demi somme des hauteurs de façades mesurées au point le plus proche entre les 2 constructions, avant toit exclus, avec minimum 3m →Ajout d'une dérogation à cette règle pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	P.91 : AJOUT DE LA MENTION : Il est recommandé de se référer à la Charte Architecturale et Paysagère de Seignosse qui constitue un outil annexe d'aide au montage de projets. Intention portée sur un souhait de préservation des bâtis en privilégiant la rénovation lourde et/ou la réhabilitation plutôt que la démolition : ajout d'un paragraphe concernant les démolitions de bâti.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Page 95: Précision des dispositions générales concernant la rénovation, la réhabilitation et les extension des constructions existantes	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Façades : Précision sur l'aspect extérieur des façades des constructions neuves et des rénovations, réhabilitation et extensions des constructions existantes.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Evolution et mise à jour des COLORIS DES FACADES (enduits) et COLORIS DES MENUISERIES en concertation avec l'architecte conseil de la Ville en tenant compte de : - du style et des couleurs employés localement de façon traditionnelle - de coloris plébiscités par les pétitionnaires et leurs architectes - des coloris d'inspiration traditionnelle actualisés Page 97 : Modifier rédaction : Façades avec bardages bois : finitions préconisées : Les bardages seront non traités laissé brut ou sur le secteur 2.6 Océan uniquement, en matériau composite imitant le bois. Ils pourront aussi être en bois brulé ou avoir une finition de type lasure de couleur grise, noir ou marron.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Précision de la prescription concernant les couvertures	A prendre en compte

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Panneaux Photovoltaïques	Allégement des règles concernant : *Sur les constructions existantes (sauf annexes) : la pose de panneaux photovoltaïques est interdite en façade et toiture s'ils sont visibles depuis l'espace public * Sur les constructions neuves, la pose de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture dans tous les cas, mais elle est interdite sur les façades si cela est visible depuis l'espace public. * Sur les bâtis repérés au plan Patrimoine :la pose de panneaux photovoltaïques est interdite en façade et en toiture si elle est visible depuis l'espace public sauf dérogation expressément précisée dans la fiche patrimoine. Dans ce cas, sur les toitures non visibles depuis l'espace public, l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge/brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun est a privilégier	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Intégration de points 4 et 5 rédigés comme suit, au paragraphe Dispositions générales, et suppression de ces mêmes mentions dans les sous rubriques : « Tous les dispositifs de clôtures et haies peuvent être doublés, à l'intérieur des jardins de plantations d'arbres de hautes tiges en isolé ou en bosquet, et de massifs d'arbustes hauts d'essences locales majoritairement pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc. Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – « Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. » Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 5 et 6). Pour le degré 2.6, les espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4).	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Clôtures bourg et de l'océan, degrés 2.4 et 2.5 et 2.6 des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.	A prendre en compte
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Création d'une rubrique dans le tableau des taux minimaux d'espace de pleine terre en fonction des Emprises au sol autorisées : Cas particulier des terrains sous couvert boisé à préserver, se référer au Chapitre 18/A Eléments de paysages : couvert boisé et surfaces naturelles dans les Dispositions Générales	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Clôtures bourg et de l'océan, degrés 2.4 et 2.5 et 2.6 des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.	A prendre en compte
Stationnement	Ajout de règles particulières dans 2 cas : Changement de destination et Extension des constructions existantes. Dans le cadre d'un changement de destination, des places de stationnement supplémentaires seront exigées conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles de ladite destination. Dans le cadre d'extension d'un logement: Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur). »	A prendre en compte

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Zone A et N	Alignement et homogénéisation des dispositions avec la zone U en matière de : règle sur la dimension des percements (les m… devront être plus hautes que larges) / nature (enduit ou bardage vertical) et coloris de façades / coloris de menuiseries. **Clôtures** : clôtures à maillage large type grillage a mouton uniquement / Sur limite séparative : ajout de la possibilité d'agrémenter le grillage de grimpants / Portail et portillons : renvoi aux dispositions de la zone U spécifiques à Seignosse.	A prendre en compte

Documents graphiques

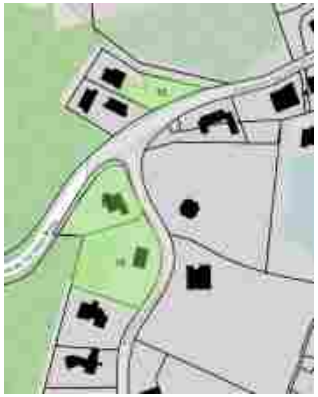
N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
12	Emprise au sol	Constat: l'emprise au sol maximale autorisée sur certaines parcelles autour de l'OAP du Forum n'était pas en adéquation avec la réalité des constructions présentes sur les terrains (emprise déjà consommée à + de 80% pour une ES réglementaire de 30%). Modifications proposées : Emprise au sol NON REGLEMENTEES sur ces parcelles.	A prendre en compte.
12	Implantation sur voie et emprise publique	Les implantations des bâtis se situant autour de l'OAP du Forum dérogent déjà à la règle des 5 m sur voies et emprises publiques dans la majeure partie des cas. Modifications proposées : implantation des constructions sur voies et emprises publiques NON REGLEMENTEE sur ces parcelles	A prendre en compte.
13	Couvert boisé à préserver	Constat : certaines zones de COUVERT BOISE A PRESERVER ont été oubliées, engendrant souvent une incohérence de traitement des parcelles dans une même zone ou un même lotissement. Homogénéisation des zones de couvert boisé à préserver et augmentation de l'emprise du couvert boisé à préserver en suivant plans ci- joints.	A prendre en compte. Concernant les parcelles situées **Avenue d'Yrèye et Avenue Maurice Martin**, le couvert boisé à préserver a été ajouté dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi.
14	Trame verte et bleue	Modification ponctuelle du Corridor en pas japonais : Cas n ° 1 Centre Bourg : Sur les parcelle AA 243 et AA 244 au 86 rue Georges Clémenceau : présence d'un corridor en pas japonais non justifié (aucun arbre, historique retracé) → Suppression de ce corridor sur cette parcelle. Cas n° 2 Océan : Au niveau du Clos des Vignes adaptation du corridor en pas japonais a l'existence d'un grand chêne de 8m qu'il est intéressant de conserver : Volonté de déplacement de ce corridor pour conserver l'arbre et compenser les m² de corridor ailleurs sur la parcelle.	A prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Emprise au sol et Recul sur Emprise Publique - Seignosse

Corridor en pas japonais - Trame Verte et Bleue – Seignosse

Suggestion évolution



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Soorts-Hossegor (délibération du 16/12/2024)

Document graphique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Mixité des fonctions	"Demande de modifications (réserve) : Un avis favorable sous réserve de la correction d'une erreur de désignation de voie au sein du libellé instauration d'un linéaire commercial entre l'avenue de la Grande Dune (et non des Œillets) et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.	A prendre en compte. Le linéaire commercial sera entre l'avenue de la Grande Dune et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.

La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 11- R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire	Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et le SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF. Cf. courrier et proposition de texte en annexe. Pour information, ce courrier n'était plus dans le registre papier lors de sa récupération par la commissaire enquêtrice à la fin de l'enquête.	Avis favorable Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'ABF et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'ilot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation.

Sainte-Martin-de-Hinx

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1 - R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire	Mr le maire via le registre papier a agrafé un courrier stipulant qu'il souhaite rajouter une précision : OAP n+3 : à long terme-après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030.	Avis favorable, la partie écrite des OAP sera modifiée en conséquence, en précisant que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation proposée à long terme s'entend à partir de 2030 et la réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Sainte-Marie-de-Gosse (courrier du 23/12/2024)

Règlement graphique

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
15	Trame Verte et Bleue	Avis favorable sous réserve de prendre en compte la rectification de l'erreur sur la délimitation de la zone humide présente sur la parcelle D0173. Suite à une étude réalisée par le cabinet « GOLPE ENVIRONNEMENT ET MILIEUX AQUATIQUES » démontrant une erreur sur le périmètre de la zone humide.	A prendre en compte : ces résultats sont plus approfondis que le diagnostic du PLUI, combinant investigations floristiques et sondages pédologiques pour une délimitation plus précise.

Trame Verte et Bleue – Sainte-Marie-de-Gosse

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Saint-Vincent-de-Tyrosse (courrier du 18/11/2024)

Annexes au règlement écrit et documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
16	Changement de destination	La parcelle BO83, sise lieu-dit Noble, a été inscrite sur cette liste afin de bénéficier de ce changement de destination. Cependant ce bien n'a pas les caractéristiques garantissant un intérêt patrimonial particulier à protéger. C'est pour je vous demande de bien vouloir la retirer de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N	Prise en compte. L'annexe du règlement écrit du PLUi : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination et le plan règlementaire 3.2.2 Mixité seront modifiés pour prendre en compte l'avis de la commune.

Changement de destination – Saint – Vincent – de- Tyrosse

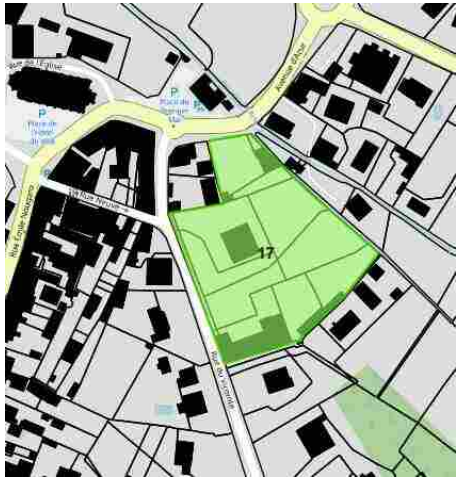
Soustons (courrier du 26/12/2024)

OAP

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
17	OAP	Création d'une nouvelle OAP sur le site du Bergeron, sur les parcelles AB98 à 99, AB 359, AB 428 à 434, AB436 et AB467 à AB469, visant à définir les conditions nécessaires à la réalisation **d'un projet d'une soixantaine de logements** respectant **un principe de parc habité**. Hors la conservation d'espaces boisé et la création d'écrans plantés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités, l'alignement côté rue du Vicomte devra suivre l'implantation de la maison de maitre édifiée sur le site ; cette OAP permettra de déroger aux limites de hauteur actuellement applicables sur le secteur en autorisant les constructions d'une hauteur se rapprochant de celle du château existant, c'est-à-dire en **R+2+combles ou R+2+attique**. Enfin, la part de **logement sociaux est portée à 40% du nombre de logements.**	A prendre en compte. OAP à vocation d'habitat.
	Partie écrite OAP 2	Il est demandé à ce que la densité brute de l'OAP n°2 soit portée de 30 à 40 logement par hectare, soit un nombre de logements estimés de l'ordre de 95 logements, contre 70 actuellement.	A prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Création d'une nouvelle OAP - Soustons



Règlement graphique

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
20	Inondation par débordement de l'étang de Soustons	Afin d'assurer la prise en compte du risque d'inondation par débordement de l'étang au plus près des limites définies par l'Etat, il est demandé de maintenir le zonage U (zone urbaine) aux abords de l'étang tel qu'il est aujourd'hui. La proposition de modification telle qu'elle apparait dans le projet de modification arrêté tend en effet à extrapoler ces limites.	A prendre en compte avec un retour au zonage tel qu'il est dans le PLUi en vigueur.

20 - Rétrozonage - Soustons

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Tosse (courrier du 18/12/2024)

Documents graphiques

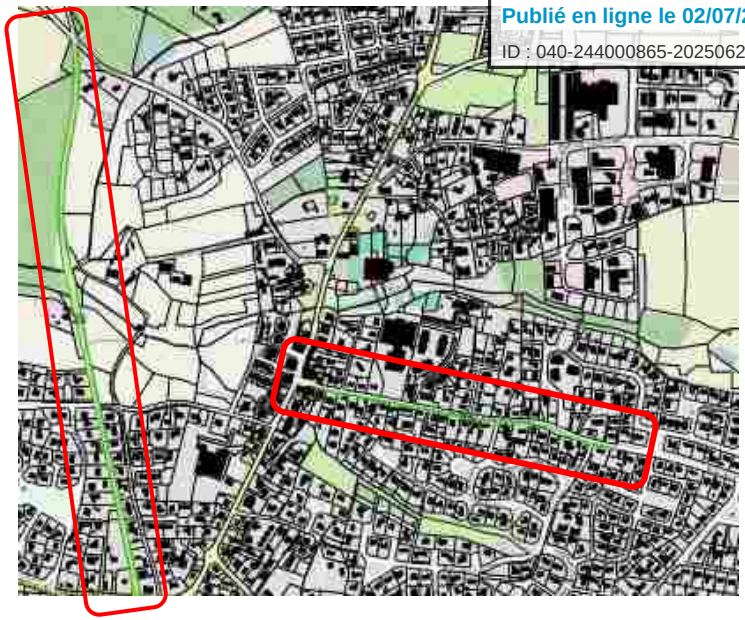
N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
22	Trame Verte et Bleu	La modification de l'emprise des pas japonais en centre-ville, car elle ne répond pas au contenu du dispositif qui a vocation à préserver une trame verte et un couvert boisé remarquables. Les parcelles AA133, AA375 et AA510, bâties et sans couvert arboricole, n'auraient pas dû être impactées. Le trait grossier englobant ces trois parcelles relève manifestement d'une erreur matérielle.	A prendre en compte. Préservation d'une bande de préservation du corridor pas japonais sur le fond de la parcelle AA0510.
23	Patrimoine bâti	Je souhaiterais que le bâtiment de l'ancienne gare de Tosse (parcelle AB237) soit préservé et classé au titre du patrimoine, par mention au plan patrimoine 3.2.7 et ajout à la liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article 1.151-19 du code de l'urbanisme. Ce bâtiment, typique et chargé d'histoire, a été oublié dans la liste des bâtiments remarquables figurant au PLUi.	A prendre en compte. Le plan règlementaire 3.2.7 ainsi que l'annexe au règlement écrit seront mis à jour.
25	Emplacement réservé	Les opérations d'aménagement prévues ayant été réalisées, il conviendrait de retirer du règlement graphique (plan 3.2.11) et de la liste correspondante, les emplacements réservés suivants : a. TOS01 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée b. TOS03 Création voie de desserte c. TOS04 Aménagement d'un carrefour d. TOS05 Elargissement voirie e. TOS06 Elargissement voirie f. TOS07 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée g. TOS16 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée h. TOS17 Elargissement de voirie i. TOS20 Réalisation de voie verte	A prendre en compte.

Trame Verte et Bleue – Tosse

Patrimoine bâti – Tosse

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Emplacement réservé – Tosse



Vieux-Boucau (délibération du 20/12/2024)

Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
21	Emplacement réservé	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°7, située impasse Saint Clément à Vieux-Boucau qui n'a plus lieu d'être. Cet emplacement avait été réservé pour désenclaver l'accès à la parcelle AK427 sur laquelle se situe désormais la résidence Arboréale dont l'accès se fait via le rond-point Castéra et l'impasse de la forêt.	A prendre en compte. L'emplacement réservé VIE07 à destination d'alignement de l'emprise publique sera supprimé.

Emplacement réservé – Vieux Boucau

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

RAPPORT ENQUÊTE PUBLIQUE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025

Modification n°4 du PLUi

6 mai 2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

1-Généralités et objet de l'enquête

1.1 Préambule 5

1-2 Objet de l'Enquête 6

1-3 Cadre juridique 9

1-4 Composition du dossier soumis à l'enquête 10

1-5 Incidences sur l'environnement du projet 11
1-5-1 La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 11
1-5-2 Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité..... 11
1-5-3 Les effets sur la consommation d'ENAF 11
1-5-4 Les incidences sur la gestion des eaux pluviales..... 13
1-5-5 Les incidences sur une zone humide 14
1-5-6 Les incidences sur l'eau potable 14
1-5-7- Les incidences sur l'assainissement 17
1-5-8 Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti 18
1-5-9 Le lien avec les sols pollués, les incidences sur les déchets 18
1-5-10 Les incidences sur les risques et nuisances 18
1-5-11 Les incidences sur l'air, l'énergie, le climat..... 19

Résumé partie 1 **20**

2- Organisation et déroulement de l'Enquête

2-1 Désignation de la commissaire enquêtrice 21

2-2 Les modalités de l'Enquête
2-2-1 Le rôle de la commissaire enquêtrice dans le cadre de la préparation de l'enquête et les contacts préalables 21
2-2-2 Durée de l'enquête 22
2-2-3 Lieu et modalités de réception du public 22

2-3 L'Information effective du public 23

2-4 Les incidents relevés lors de l'enquête publique 25

2-5 La clôture de l'enquête et les modalités de transfert des dossiers et des registres 25

2-6 Notification du procès verbal des observations et mémoire en réponse 25

2-7 Description des observations 26

Résumé partie 2 **26**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3- Analyse des observations du public

3-1 Analyse quantitative 27
3-2 Analyse qualitative 30
3-3 Choix du parti d'analyse 32
Angresse 32
Azur 35
Bénesse-Maremne 36
Capbreton 38
Josse 54
Labenne 55
Magescq 55
Messanges 59
Moliets Et Maa 78
Orx 82
Saint-Geours-De-Maremne 83
Saint-Jean-De-Marsacq 85
Sainte-Marie-De-Gosse 90
Saint-Martin-De-Hinx 90
Saint-Vincent-De-Tyrosse 91
Saubion 93
Saubusse 93
Seignosse 95
Soorts-Hossegor 107
Soustons 124
Tosse 141
Vieux-Boucau 146
Macs 147

Résumé partie 3 **156**

4- Observations de la commissaire enquêtrice et analyse du dossier 157

4-1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes associés 157
4-2 Analyse du dossier 159

Conclusion 181

CONCLUSION MOTIVÉE ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE 184

ANNEXES 191

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

RAPPORT D'ENQUETE

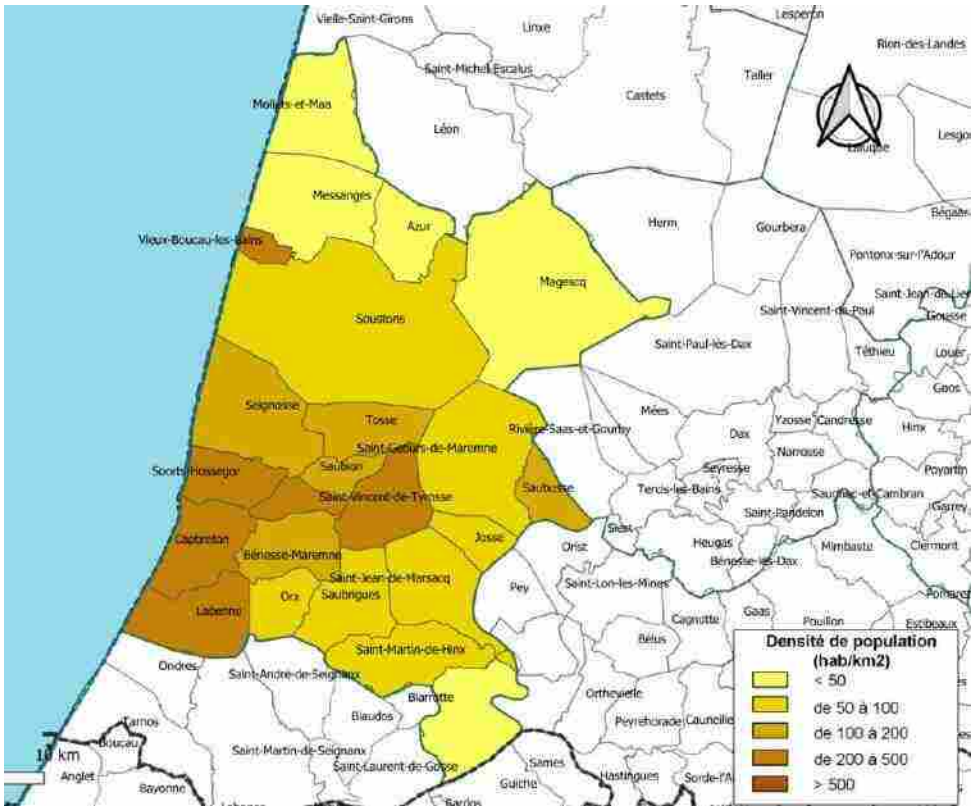
4

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

1-Généralités et objet de l'enquête

1.1 Préambule

Créée en 2002, la **Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud** (MACS) est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupant 23 communes du sud des Landes.
Située au sud-ouest du département des Landes, elle a une superficie de 603,9 km^2 et compte plus de 70 000 habitants.



Source Wikipédia

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.
La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.
La mise à jour n° 1 du PLUi a été réalisée par arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 concernant ses annexes (servitudes d'utilité publique pour les PT1 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé).
La modification n° 1 du PLUi a été approuvé le 24 mars 2022.
La modification n°3 du PLUi a été approuvé le 27 juin 2023.

En vertu de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification :
- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

1-2 Objet de l'enquête

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une quatrième modification à son PLUi approuvé le 27 février 2020 afin de :

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article l.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale);
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour l'annexe du PLUi de la taxe d'aménagement majorée.

La communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit par un arrêté du Président en date du 11 juillet 2024, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Le 22 novembre 2024, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a saisi le président du tribunal administratif de Pau pour la désignation d'une commission d'enquête ou d'un commissaire enquêteur.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et à la simplification de l'action publique (dite loi ASAP), a modifié les modalités d'évaluation environnementale de certains plans et programmes relevant du code de l'urbanisme. Ce décret instaure un second dispositif d'examen au cas par cas, dit *« cas par cas ad hoc »*, qui vient compléter le dispositif existant dit *« cas par cas de droit commun »*, réalisé par l'Autorité environnementale.
Dans ce cadre, la décision de ne pas soumettre la modification n°4 à une évaluation environnementale repose sur la procédure *« ad hoc »*. Le dossier transmis à l'Autorité environnementale détaille les principales incidences de cette modification sur l'environnement : elles sont majoritairement nulles à faibles, voire positives, notamment par le renforcement de l'action territoriale sur plusieurs thématiques (air-énergie-climat, préservation des espaces Natura 2000, etc.).

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a été saisie le 4 octobre 2024. Elle a rendu, le 4 décembre 2024, un avis conforme confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification.

La délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2025, statue sur cette décision de non-soumission à évaluation environnementale pour le projet de modification n°4 du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Cette procédure de modification n°4 du PLUi concerne les 23 communes.
Le tableau ci-dessous résume par commune un récapitulatif des modifications à apporter avant l'enquête publique :

	PLAN	OAP	Règlement écrit (RE)	Annexes RE	Total M°
SEIGNOSSE	5	1	21		**27**
CAPBRETON	9	6	9	1	**25**
SOUSTONS	10	2	11	1	**24**
SOORTS-HOSSEGOR	12	1	5		**17**
SAINT VINCENT DE TYROSSE	6	6	2	1	**15**
MACS			13	1	**14**
SAUBUSSE	11	1			**12**
JOSSE	10	1			**11**
SAINT JEAN DE MARSACQ	10	0		1	**11**
LABENNE	7	2			**9**
BENESSE-MAREMNE	2	1	4		**7**
TOSSE	2	5			**7**
AZUR	2	2	1		**5**
MOLIETS ET MAA	1	4			**5**
SAUBRIGUES	2	3			**5**
MESSANGES	0	2	2		**4**
SAINT GEOURS DE MAREMNE	3	1			**4**
SAINT MARTIN DE HINX	2	1		1	**4**
VIEUX BOUCAU	2	0		1	**3**
ANGRESSE	1	1			**2**
SAINTE MARIE DE GOSSE	1	0		1	**2**
SAUBION	1	0	1		**2**
MAGESCQ	1	0			**1**
ORX	0	1			**1**
TOTAL	**100**	**40**	**69**	**8**	**217**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

1-3 Cadre juridique

L'enquête publique et la procédure engagée dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'inscrivent dans un ensemble de références législatives et réglementaires issues principalement du code de l'urbanisme et du code de l'environnement :

- Les articles **L.123-6** et **R.123-7** du **code de l'environnement**, relatifs à l'organisation des enquêtes publiques ;
- Les dispositions du **code général des collectivités territoriales** ;
- Les articles **L.104-3** et **R.104-28 à R.104-32** du **code de l'urbanisme**, relatifs à la procédure de concertation ;
- Les articles **L.153-36 à L.153-44** et **R.153-20 à R.153-22** du **code de l'urbanisme**, relatifs aux modalités de modification du PLUi ;
- Les articles **L.153-7**, **L.600-12** et **R.153-19** du **code de l'urbanisme**, relatifs à l'approbation et à l'opposabilité du PLUi ;
- Les articles **L.122-4 et suivants** et **R.122-17 et suivants** du **code de l'environnement**, encadrant l'évaluation environnementale ;
- Les articles **L.123-3 à L.123-18** et **R.123-2 à R.123-27** du **code de l'environnement**, encadrant la procédure d'enquête publique ;
- L'**arrêté ministériel du 9 septembre 2021** relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, à la participation du public par voie électronique, à la concertation préalable, ainsi qu'aux déclarations d'intention.

En ce qui concerne la procédure de modification du PLUi, les articles suivants du **code de l'urbanisme** :

- **Article L.153-36** : le PLUi peut être modifié, sauf dans les cas où une révision s'impose (article L.153-31), pour ajuster le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;
- **Article L.153-37** : la modification est initiée par le président de l'EPCI ou le maire ;
- **Article L.153-38** : si la modification vise à ouvrir une zone à l'urbanisation, une délibération motivée est requise, justifiant cette ouverture par rapport aux zones déjà urbanisées ;
- **Article L.153-39** : l'avis de la personne publique à l'origine d'une ZAC est requis si la modification impacte les règles applicables en son sein ;
- **Article L.153-40** : avant l'enquête publique, le projet est notifié aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées ;
- **Article L.153-40-1** : à cette occasion, le représentant de l'État peut se prononcer sur la sincérité des analyses de consommation d'espaces et la cohérence des objectifs de modération de l'étalement urbain ;
- **Article L.153-41** : la modification est soumise à enquête publique si elle modifie significativement les règles de constructibilité, réduit les zones urbanisées ou les possibilités de construction ;
- **Article L.153-42** : l'enquête peut se limiter aux communes concernées ;
- **Article L.153-43** : à l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié, est approuvé par délibération ;
- **Article L.153-44** : l'acte de modification devient exécutoire dans les conditions fixées aux articles L.153-23 à L.153-26.

Concernant la publicité et l'entrée en vigueur :

- Les **articles R.153-20 à R.153-22** précisent les mesures de publicité nécessaires (affichage, publication dans un journal, recueil des actes administratifs, portail national de l'urbanisme) ;
- **Article L.153-23** : prévoit que la publication sur le portail national de l'urbanisme vaut publication officielle.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

1-4 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet.

DOSSIER ADMINISTRATIF

01 - LES ACTES LIÉS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI PRÉCÉDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE
1.1 Arrêté n° 20240711A15 de prescription en date du 11 juillet 2024
1.2 Délibération de la CC MACS n °20250130D06D du 30 janvier 2025 (pièce rajoutée le 21 mars 2025) cf. ci-dessous partie 2-5

02 – CONSULTATIONS, AVIS ET OBSERVATIONS
2.1 Avis des communes
2.2 Avis des personnes publiques associées et consultées
2.3 Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

03 - DÉCISION DE MADAME LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU DÉSIGNANT UNE COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

04 - ARRÊTÉ D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

05- JUSTIFICATIFS DES MESURES DE PUBLICITÉ
5.1 Avis d'enquête
5.2 Parutions dans les annonces légales du Sud-Ouest et des Annonces Landaise

DOSSIER TECHNIQUE

1-5.3 NOTICE EXPLICATIVE (220 pages)
1-5.3 ANNEXES À LA NOTICE EXPLICATIVE (180 pages)

3.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT
3.1.1 – Règlement (216 pages)
3.1.2 ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT
3.1.2.4 listes du patrimoine Liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N (3 pages)
3.1.2.5 Liste des éléments du patrimoine identifiés pour Capbreton et Vieux-Boucau (63 pages)
3.2 - DOCUMENTS GRAPHIQUES
3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire
3.2.2 – Règlement graphique ; mixité
3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques
3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives
3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol
3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur
3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine
3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue
3.2.9a – Règlement graphique ; risques
3.2.9b – Règlement graphique ; aléas remontée de nappes et feux de forêt
3.2.10 – Règlement graphique ; implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

4- ANNEXES PLUI
4-11 Annexes taux des taxes d'aménagement (TA) (33 pages)

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (394 pages)

6 – NOTE D'INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE (81 pages) ET SON ANNEXE (100 pages)

1- 5 Incidences sur l'environnement du projet

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a réalisé une **auto-évaluation des incidences environnementales prévisibles** dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.
Cette évaluation n'a révélé **aucune incidence classée comme "potentiellement forte" ou "moyenne"**. La majorité des effets identifiés sont **jugés positifs**, tandis que les autres sont considérés comme **faibles ou neutres**.
La commissaire enquêtrice dans cette partie a relevé les **incidences "potentiellement faibles"**.

1-5-1 La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 :

Ont été identifiées : la modification des dispositions générales relatives aux serres démontables, ainsi que des ajustements apportés aux plans réglementaires dans les deux communes suivantes :

- **Labenne** : création d'un STECAL à vocation touristique ;
- **Moliets-et-Maa** : création de l'emplacement réservé ER MOL16.

1-5-2 Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Les éléments suivants ont été identifiés comme pouvant avoir un impact « potentiellement faible » sur les milieux naturels et la biodiversité :

- **Modification des dispositions générales** concernant les serres démontables.
- **Moliets-et-Maa** : création d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe.
- **Saint-Martin-de-Hinx** : rectification de l'identification du bâti situé sur la parcelle B53.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** : identification de sept changements de destination.
- **Seignosse** : modification des règles d'urbanisme dans le secteur du Penon.
- **Soustons** : remplacement du dispositif PAPAG par des emplacements réservés.
- **Tosse** : modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10.

1-5-3 Les effets sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers :

- **Moliets-et-Maa** : création des emplacements réservés ER MOL15 et ER MOL16.
- **Soorts-Hossegor** : modification des règles d'emprise au sol (passage de 20 % à 30 %) et ajustement concernant les hôtels.
- **Soustons** : suppression de trois dispositifs PAPAG et création d'emplacements réservés en lien avec la caducité du PAPAG.

Modifications portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
La procédure en cours concerne notamment une augmentation des capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis (par exemple : comblement de "dents creuses", réaménagement de friches urbaines, opérations de démolition/reconstruction). Les communes concernées sont :

- **Capbreton** : 0 logement supplémentaire, en cohérence avec le PPRL.
- **Azur** : +15 logements.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** : +200 logements.
- **Soustons** : +95 logements.
- **Tosse** : +6 logements.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Zones à urbaniser densifiées

Ces mesures concernent les communes suivantes :

- **Angresse** : +40 logements.
- **Bénesse-Maremne** : +15 logements.
- **Messanges** : +30 logements.
- **Saubrigues** : +12 logements.
- **Tosse** : +41 logements.

	Numéro OAP	Zone	Nb de logements attendus
Angresse	1	AU	80 (120)
SS-total	avant		80
SS-total	apres M4		120
Azur	1	AU	17
	2	U	15
SS-total	avant		17
SS-total	apres M4		32
Benesse-Maremne	1	AU	10
	2	AU*	55
	3	AU	55 (70)
SS-total	avant		120
SS-total	apres M4		135
Capreton	1	U	0
	2	U	0
	3	U	0
SS-total			0

	Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Messanges	1	AU	55
	2	AU	120 (150)
SS-total	avant		175
SS-total	apres M4		205
Moliets-et-Maa	1	AU*	45
	2	AU	75 (94)
	3	AU	45 (68)
	4	AU	30
	5	AU	25 (38)
	6	AU	45
	7	U	0
SS-total	avant		265
SS-total	apres M4		320

	Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Saint-Vincent-de-T.	1	AU	390
	2	AU	350
	3	AU	35
	4	U	100
	5	U	100
	6	U	0
SS-total			775
SS-total	apres M4		975
Saubrigues	1	AU	14
	2	AU	16 (28)
	3	AU	11
	4	AU	10
	5	AU	10
	6	AU	4
SS-total			65
SS-total	apres M4		77

	Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Tosse	1	AU	61
	2	AU	22
	3	AU	30
	4	AU	33
	5	AU	41 (55)
	6	AU	65
	7	AU	92
	8	AU	30
	9	AU	50
	10	AU	13 (40)
	Golf	AU	222
	11	U	40
	12	U	28
	13	U	18 (24)
SS-total			745
SS-total	apres M4		792

Source : Note incidence environnementale p 31

Ces modifications se traduisent par une augmentation des densités dans les projets d'aménagement envisagés. En favorisant une plus forte densité de logements, elles contribuent à une utilisation plus rationnelle de l'espace, limitant ainsi l'étalement urbain et réduisant la pression sur les terres non urbanisées. Selon la MACS, ces ajustements peuvent donc être considérés comme ayant un impact globalement positif, en promouvant des modalités d'urbanisation plus compactes.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

De manière générale, la plupart des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent la réorganisation des modalités d'urbanisation dans ces zones. Les ajustements proposés, tels que la création d'OAP dans des secteurs de bourg, visent à mieux répondre aux besoins de construction. En améliorant la gestion de l'urbanisation, ces modifications permettent un meilleur contrôle de l'étalement urbain, contribuant ainsi à une urbanisation plus équilibrée et maîtrisée.

1-5-4 Les incidences sur la gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales n'est pas spécifiquement traitée dans le cadre de la modification n°4 en dehors de certains objets spécifiques aux schémas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit.

Dans la note d'incidence environnementale, la MACS souligne les incidences positives de la modification n°4 du PLU.

L**a réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (par des rétro-zonages) et la meilleure prise en compte des risques naturels (zones inondables du courant de Soustons) ont des répercussions positives dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols et dans l'augmentation des capacités d'infiltration des sols. Dans ce contexte, les effets mentionnés en lien avec la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se révèlent étroitement associés à la question de la gestion des eaux pluviales.

La création des OAP en zone Urbaine, visant à accompagner la mutation de certains sites (friches, dents creuses, démolition), garantit la prise en compte des enjeux de qualité environnementale/paysagère (espace de pleine terre, désimperméabilisation), et de gestion des eaux pluviales : infiltration à la parcelle, création de noues, exploration de solutions alternatives aux bassins de rétentions classiques, etc.). De plus, ces OAP visent souvent à augmenter les densités de construction, exercent une influence bénéfique sur la gestion des eaux pluviales. En favorisant des formes urbaines plus compactes et denses, ces modifications contribuent à atténuer les impacts négatifs potentiels liés à l'artificialisation des sols et à l'imperméabilisation excessive. En remplaçant un étalement urbain mal maîtrisé par des constructions plus concentrées, on parvient non seulement à optimiser l'utilisation du sol, mais également à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire.

À Capbreton, il est pertinent de souligner des éléments, tels que l'ajout d'une disposition dans l'OAP Front de Mer, qui favorise l'infiltration des eaux pluviales par la création de noues paysagères. Ces infrastructures facilitent l'absorption des eaux dans les espaces publics et renforcent l'idée d'un urbanisme durable, où l'intégration des éléments naturels dans la planification urbaine devient essentielle. De plus, des exigences relatives à des traitements qualitatifs des espaces publics passent par l'utilisation de revêtements perméables dans les OAP Front de Mer et Front de Port. En insérant une palette de sols perméables, ces OAP visent à réduire les surfaces imperméabilisées, ce qui est clé pour une gestion efficace des eaux pluviales.

À Saint-Vincent-de-Tyrosse, des mesures sont prévues pour préciser les modalités de dérogation au principe de gestion et d'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, ce qui témoigne d'une volonté de flexibilité tout en respectant les principes de durabilité.

La diminution de la règle d'emprise au sol (à Labenne, Saint Geours de Maremne et Hossegor) entraîne automatiquement une augmentation des obligations en espace de pleine terre (devant représenter 50% des espaces libres restants).

Le renforcement des protections des boisements pour motif écologique ou paysager (Labenne, Soustons, Seignosse) engendre une augmentation des capacités d'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles concernées.

L'objectif de modifier les règles concernant la qualité des clôtures dans les secteurs à vocation économique à Soorts-Hossegor, en dehors des Sites Patrimoniaux Remarquables, vise à supprimer les

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

soubassements. Cela permet un libre écoulement des eaux pluviales et facilite le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales. En supprimant l'obligation d'installer des clôtures, cette initiative contribue à créer des corridors écologiques, tout en renforçant l'interaction entre les espaces bâtis et les milieux naturels.

Au contraire, **certaines modifications engendreront, à la marge, une augmentation de l'imperméabilisation des sols**, comme :

- L'augmentation des emprises au sol autorisées sur des sites ponctuels (Capbreton, Tyrosse, Hossegor).
- Les ajustements liés aux nombres de places de stationnement exigées (à Capbreton et à Seignosse lors de l'extension de logements, à Soorts-Hossegor lors de changements de destination des hôtels vers l'habitation.

Selon la note d'incidence environnementale, dans l'ensemble, il est possible de considérer que la modification n°4 présente en majorité des incidences positives sur la gestion des eaux pluviales et des incidences faibles sur quelques points.

1-5-5 Les incidences sur une zone humide :

Selon la note d'incidence environnementale, l'essentiel des objets de cette modification n°4 du PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud ne détiennent pas d'incidences sur les zones humides identifiées du territoire au titre de la Trame Verte et Bleue.
Les quelques objets mentionnés constituent les incidences identifiées, et sont cartographiés dans l'atlas cartographique joint en annexes.

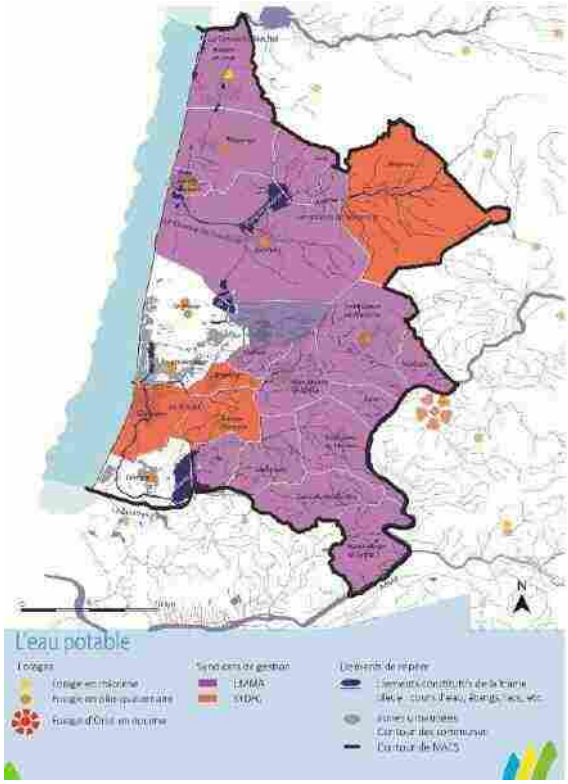
1-5-6 Les incidences sur l'eau potable :

Selon la note d'incidence environnementale, les 23 communes de MACS sont alimentées en eau potable par des systèmes d'alimentation communaux ou intercommunaux en lien avec la gestion de l'eau potable assurée par 2 syndicats intercommunaux (EMMA et SYDEC intervenant sur 20 communes). Les communes de Seignosse et Soorts-Hossegor ont délégué la gestion de l'eau potable à SUEZ. La commune de Labenne est indépendante et assure la compétence eau potable en régie directe (service Léa). De nombreuses interconnexions existent sur le territoire (EMMA /Moliets et Mâa, SYDEC/ Labenne et Soorts/Hossegor, communes d'EMMA entres elles). Les communes du SYDEC et d'EMMA disposent de ressources de secours.
Pour rappel, l'évaluation des incidences réalisée dans le PLUi initial concluait à :

- Une capacité largement suffisante des équipements d'alimentation en eau potable pour accueillir le développement du territoire. Le PLUi prévoit l'atteinte d'une population d'environ 81 000 habitants à horizon 2030. Le territoire devrait donc accueillir environ 16 500 habitants supplémentaires. Les deux syndicats en charge de l'alimentation en eau potable de la majorité du territoire (16 communes sur 23) présentent une capacité maximale de production totale de 23 897 482 m3/an pour un total de 89 590 abonnés, tandis que les volumes consommés se sont élevés en 2016 à environ 11 000 000 m3, soit en moyenne 123m3/abonné/an. Sur le territoire, un abonné correspond à environ 1,7 habitant. L'accueil d'environ 16 500 nouveaux habitants conduirait donc à une consommation annuelle d'environ 1 200 000 m3/an, soit au total environ 12 200 000 m3/an. Le territoire est donc largement en capacité de répondre à cette demande, même avec les variations saisonnières.
- L'absence d'incidences sur la protection des captages d'eau potable.
- De manière générale la qualité et la quantité des eaux souterraines sont bonnes.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

-



Source : Note incidence environnementale p 39

Selon la note d'incidence environnementale, l'intégration de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) autour de l'étang de Soustons, ainsi que les rétro zonages pratiqués de zone U vers des zone N (à hauteur de 19 ha) contribuent à protéger les ressources en eau en limitant les constructions à proximité des aquifères, garantissant ainsi un approvisionnement en eau potable de qualité.

Selon la note d'incidence environnementale, la création d'un STECAL Tourisme à Labenne vise à reconnaître l'activité existante relative à l'hébergement touristique et à l'organisation d'évènement (mariages, séminaires, etc.), à proximité immédiate de la ZAE d'Housquit. Ce lieu-dit Housquit est raccordé au réseau d'AEP par plusieurs canalisations, dont la DN200 traversant la zone d'activités et desservant l'habitation existante. La zone est également couverte par la défense incendie.

Les 9 changements de destinations autorisés sur les communes de Saint Vincent de Tyrosse, Saint Jean de Marsacq et Saint Marie de Gosse font déjà tous l'objet d'un raccordement au réseau d'eau potable et sont déjà équipés de défense incendie à proximité.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Selon la note d'incidence environnementale, les évolutions envisagées dans les OAP relatives à l'augmentation des densités de logements amènent une offre supplémentaire de 500 logements environ, à comparer aux 10 000 /11 000 logements estimés sur la durée de vie du PLUi, englobant les secteurs d'OAP (en zones U/AU), les potentiels de densification/division des tissus urbains et les zones d'urbanisation à long terme (2AU).

Nombre de logements dans les OAP (U et AU)	Total avant M4	Après M4	Nombre de logements supplémentaires
En extension	4515	4771	256
En densification	791	1044	253
	5306	5815	509

Source : Note incidence environnementale p 41

Selon une taille moyenne des ménages estimée à 2.1, la population supplémentaire accueillie s'élèverait à environ 1070 habitants.

Selon la note d'incidence environnementale, le système d'alimentation est en mesure de faire face à l'augmentation de la demande en eau potable sur les secteurs liés à l'augmentation de la population (+ 1 000 habitants), en lien avec l'augmentation des densités de logements autorisés sur 10 communes. En effet, la capacité maximale de production totale était en 2020 de 23 897 482 m3/an, tandis que les volumes consommés se sont élevés en 2016 à environ 11 000 000 m3. Les projections du PLUi en 2020 (+16 500 nouveaux habitants) estimaient la consommation annuelle à environ 12 200 000 m3/an. Le territoire est donc largement en capacité de répondre à cette demande, même avec les variations saisonnières.
Selon la note d'incidence environnementale, l'analyse précise des communes impactées par ces augmentations de densités de logements par rapport aux prélèvements d'eau autorisées par arrêté préfectoral en 2020 pour chaque captage et par rapport aux quantités d'eau réellement prélevées en 2020, le système d'alimentation est en mesure de faire face à l'augmentation de la demande en eau potable liée à la modification n°4 du PLUi.

Concernant les périmètres de protection (immédiat, rapproché ou éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine, deux objets de la modification n°4 concernent des projets situés dans un périmètre de protection :

- la majoration des règles de hauteur (sans création de niveau supplémentaire) pour l'OAP 3 à Labenne se chevauche dans sa partie Sud avec un périmètre de protection rapprochée. La présence de cette servitude d'utilité publique est connue des services de l'Etat, de la commune (qui porte le projet) et du futur aménageur. Cette servitude est prise en compte dans le futur projet et cette parcelle sera exclue de l'opération.
- la minoration des règles de hauteur à Soorts-Hossegor se chevauche avec un périmètre de protection rapprochée et éloignée, sur un secteur dédié aux équipements sportifs.

Dans ces deux cas, les modifications ne détiennent aucune incidence sur ces périmètres de protection.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

1-5-7- Les incidences sur l'assainissement :

Selon la note d'incidence environnementale, le projet de modification n°4 du PLUI n'a pas d'incidences notables sur l'augmentation de la population (ni de nouvelles activités) et donc sur l'augmentation dans le traitement des eaux usées produites.

Densité augmentée sur les secteurs de projet (OAP en zone U et AU) scenario de production de logements et d'accueil de population :

La création à Capbreton d'une OAP n°3 sur le front de port (suite à la levée du PAPAG) vise à encourager le renouvellement urbain du site avec un potentiel de densification relativement faible étant donné la présence importante de secteur soumis à un risque de submersion marine (zone rouge du PPRL), dans lequel les capacités d'accueil ne pourront pas augmenter. La levée du PAPAG sur le front de mer permet de gérer les zones soumises aux risques littoraux (érosion du trait de côté à 100 ans) et d'accompagner la mutation du tissu urbain. Il s'agit essentiellement de permettre le renouvellement urbain du secteur avec un déploiement supplémentaire de surfaces de plancher hors zones rouges du PPRL. L'accueil d'habitants supplémentaires est difficilement quantifiable et s'effectuera sur un temps long au gré des mutations foncières de propriétés privées.

Dans la note d'incidence environnementale en p 47/48 est donnée la capacité résiduelle des stations d'épuration pour les communes concernées par des zones urbaines densifiées : Angresse, Bénesse-Maremne, Moliets-et-Maa, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubrigues, Messanges, Azur, Soustons et Tosse.

Concernant la création d'un **STECAL Tourisme à Labenne**, le lieu-dit Housquit est maintenu en assainissement autonome conformément à l'étude de faisabilité assainissement réalisée par le bureau d'étude AFGE à Bayonne en juillet 2016 (cf. annexes sanitaires du PLUi).
La grande majorité des changements de destination (Saint Jean de Marsacq, St Vincent de Tyrosse, Ste Marie de Gosse) se situe en zone d'assainissement individuel. Toutefois :

- La totalité des secteurs sont desservis par le réseau d'adduction d'eau potable (St Vincent deTyrosse, Sainte Marie de Gosse, St Jean de Marsacq).
- La création de nouveaux logements est limitée en nombre (cf. règlement écrit ci-dessus).
- Le refus de permis pourra être émis si des renforcements des voies ou des réseaux s'avéraient nécessaires (cf. règlement écrit ci-dessus).
- La faisabilité des projets et l'aptitude des sols à l'infiltration fera l'objet d'un avis systématique du SPANC à travers le dossier Assainissement déposé avec la demande d'urbanisme.

A Saint Vincent de Tyrosse, un changement de destination (chemin de Ladebat, parcelle n°AI0222) se situe à proximité immédiate du réseau d'eau potable et d'assainissement.

A Sainte Marie de Gosse, les études réalisées précédemment dans le secteur démontrent une bonne aptitude des sols à l'infiltration. Le changement de destination en faveur de l'activité économique mitoyenne n'engendrera pas d'effluents supplémentaires. En effet, ce dernier permettra le déménagement des locaux dédiés au personnel.

Selon la note d'incidence environnementale, la réduction des zones Urbaines, au profit de zones Naturelle ou Agricole, à hauteur de 21 hectares à Saubion et Soustons aura des incidences positives sur la quantité des eaux usées produites (en diminution par rapport au projet initial) et sur les besoins en eau potable.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

1-5-8 Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti :

Évolutions impactant l'ensemble du territoire de MACS

- **Ajout d'une dérogation aux règles de clôture** pour les équipements publics.

Évolutions par commune

- **Bénesse-Maremne** : ajout d'une règle spécifique dans les secteurs de mixité renforcée.
- **Capbreton** :
  - Levée du PAPAG du Front de mer et création d'une OAP.
  - Levée du PAPAG du Quai de Pompidou / Front de port.
- **Labenne** : création d'un STECAL à vocation touristique au lieu-dit Housquit.
- **Moliets-et-Maa** : création d'un emplacement réservé destiné à une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** :
  - Création des emplacements réservés ER SVT25, ER SVT26 et ER SVT27.
  - Modification des règles d'emprise au sol sur la parcelle AK64.
  - Modification des règles de hauteur.
- **Seignosse** : Evolution des règles d'urbanisme dans le secteur du Penon.
- **Soorts-Hossegor** :
  - Modification des règles d'emprise au sol dans le secteur du fond du lac.
  - Modification des règles de hauteur.
- **Soustons** :
  - Suppression de trois PAPAG.
  - Remplacement du dispositif PAPAG par des emplacements réservés.
- **Tosse** :
  - Modification des règles de hauteur.
  - Ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5.

1-5-9 Le lien avec les sols pollués, les incidences sur les déchets :

Selon la note d'incidence environnementale, aucun des objets de la modification n°4 concernant les plans réglementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Toutefois, certains objets sont en contact avec des sites répertoriés dans la base CASIAS, ce qui pourrait impliquer des enjeux particuliers en matière de gestion des sols et de risques environnementaux.

1-5-10 Les incidences sur les risques et nuisances :

Selon la note d'incidence environnementale, le territoire de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud est confronté à divers risques, dont certains affectent presque l'ensemble de l'intercommunalité, en particulier ceux liés aux incendies et aux feux de forêt.
Il est à noter que le territoire est concerné par différents sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex BASOL). Toutefois, aucun des objets de la modification n°4 ne se situe dans un périmètre directement concerné par ces sites.

Risque inondation

Les différents objets composant la modification n°4 du PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud ne détiennent pas d'incidences auprès du risque inondation. Aucun objet n'est identifié à ce titre dans un périmètre identifié par le PPRI ou par un Atlas de Zone Inondable. La seule incidence de cette procédure concerne l'ajout d'un Atlas des Zones Inondables autour du Lac de Soustons (notamment par le rétro-zonage d'un certain nombre de secteurs), détenant donc des incidences positives en réduisant les risques des biens et personnes sur le secteur en limitant la constructibilité.
Selon la note d'incidence environnementale, sur le domaine des risques d'inondations, la procédure peut être considérée comme sans incidence sur l'exposition des biens et des populations à ce risque, à l'exception de l'intégration de l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Cette intégration détient une incidence

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

positive, car elle renforce la prise en compte du risque d'inondation dans les choix d'urbanisation, contribuant ainsi à une meilleure gestion du risque.

Risques incendie/retrait-gonflement des argiles/remontée des nappes

- **Angresse** : augmentation des densités dans le périmètre de l'OAP n°1.
- **Azur** : création d'une OAP en zone urbaine, au cœur du bourg.
- **Capbreton** :
  - déplacement d'un corridor écologique en pas japonais.
  - majoration de l'emprise au sol, passant de 0 % à 50 %.
- **Labenne** :
  - création d'un STECAL à vocation touristique au lieu-dit *Housquit*.
  - mise en cohérence des règles d'urbanisme sur la parcelle B1305.
- **Messanges** : augmentation des densités de logements dans l'OAP n°2.
- **Moliets-et-Maa** : augmentation des densités dans les OAP n°2, 3 et 5.
- **Saint-Jean-de-Marsacq** : autorisation d'un changement de destination sur la parcelle B145.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** :
  - identification de sept changements de destination.
  - création de trois OAP : avenue d'Aspremont, chemin de Mattecu, et place du Foirail.
- **Saubrigues** : augmentation des densités dans l'OAP n°2.
- **Soorts-Hossegor** : modification des règles d'emprise au sol dans le secteur du fond du lac.
- **Soustons** : remplacement de deux PAPAG par une OAP ou par les dispositions applicables à la zone urbaine.
- **Tosse** : modification des OAP n°5 et n°10.

1-5-11 Les incidences sur l'air, l'énergie, le climat :

Selon la note d'incidence environnementale, parmi les objets de la modification n°4 du PLUi, plusieurs d'entre eux ont des incidences et des répercussions sur la qualité de l'air, l'énergie et le climat. Les principales incidences identifiées concernent les questions de **mobilité**. En particulier, la mise en place de voies cyclables contribue à encourager le développement des mobilités douces, telles que le vélo. Au-delà la liste présente ci-dessous, l'augmentation de la densité urbaine, notamment dans les centres-bourgs, favorise une meilleure répartition des services et équipements de proximité, ce qui réduit les besoins en déplacements motorisés. Ces efforts de densification permettent non seulement de limiter l'étalement urbain, mais aussi de promouvoir des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement.
En somme, cette modification a des effets globalement positifs, notamment en matière de mobilité, en facilitant des solutions de transport plus durables et en structurant l'aménagement des territoires pour réduire l'empreinte carbone des déplacements. Cela contribue à une meilleure gestion des ressources énergétiques et à une amélioration des conditions climatiques locales en réduisant la pollution atmosphérique liée au transport.

Les évolutions portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de la modification n°4 du PLUi détiennent un certain nombre d'incidences sur l'air, l'énergie et le climat en étant globalement positive par la mise en œuvre de dispositions :

- Valorisant les mobilités douces, à travers la création de pistes cyclables et l'amélioration des liaisons piétonnes, qui contribue directement à la réduction des émissions liées aux transports

- Créant de nouvelles OAP en zone Urbaine ou renforçant leur densité et offrant ainsi des espaces plus compacts et limitant leurs impacts sur l'air, l'énergie et le climat.

- Encourageant la densification accrue dans certaines zones, en particulier via des OAP en cœur de bourg, qui favorise la création d'espaces plus compacts et contribue à réduire l'étalement urbain. Cette approche permet de limiter l'impact sur la consommation d'énergie et l'artificialisation des sols, tout en améliorant la qualité de l'air. Ces orientations renforcent une gestion plus rationnelle des ressources, avec un urbanisme conçu pour minimiser les effets négatifs sur l'environnement et le climat.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Résumé partie 1

La communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit par un arrêté du Président en date du 11 juillet 2024, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette procédure de modification concerne les 23 communes du territoire.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a rendu, le 4 décembre 2024, un avis conforme confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification.

La délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2025, statue sur cette décision de non-soumission à évaluation environnementale pour le projet de modification n°4 du PLUi.

La modification du PLUi n°4, proposé à l'enquête publique est conforme à la réglementation et à la législation en cours.

En conséquence, le dossier soumis à l'enquête publique n'appelle pas d'observation de la part de la commissaire enquêtrice.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

2- Organisation et déroulement de l'Enquête

2-1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Marion Thenet est désignée en qualité de commissaire enquêtrice et Liliane Otal, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante par décision du Président du Tribunal Administratif n°E24000113/64 du 23 décembre 2024.
Conformément aux dispositions de la décision de prescription de l'enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS) en date du 11 février 2025, l'enquête publique s'est déroulée **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025.**

2-2 Les modalités de l'Enquête

2-2-1 Le rôle de la commissaire enquêtrice dans le cadre de la préparation de l'enquête et les contacts préalables :

- Un premier contact avec la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud s'est déroulé le 10 janvier 2025.
  Les dates de l'enquête publique et des permanences ainsi que les supports d'informations ont été décidés (Sud-Ouest et les annonces landaises).
  Enquête publique **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025.**

La commissaire enquêtrice a envisagé la tenue d'une permanence dans chacune des 23 communes, mais n'a finalement pas jugé cela nécessaire. Après analyse du dossier et des enjeux propres à chaque commune, elle a proposé d'organiser 9 permanences. Ces permanences se sont tenues du lundi au samedi, afin de permettre au public de venir selon ses disponibilités, couvrant ainsi tous les jours de la semaine. Elles ont été organisées dans différentes mairies, de manière à couvrir l'ensemble du territoire de la MACS. Le public a pu se rendre à la permanence de son choix, il n'était pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle portaient ses observations et propositions.

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

- Le 23 janvier 2025, la commissaire enquêtrice est venu parapher les 24 dossiers et a également refait une réunion avec la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud.

- Les 3, 17 et 18 février 2025, la commissaire enquêtrice a rencontré les communes de **Capbreton, Soustons, Saint-Vincent-de-Tyrosse** et **Seignosse**. Ces échanges faisaient suite à la lecture du dossier, dans le but d'obtenir une présentation détaillée des enjeux spécifiques à chaque territoire**.**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Concernant la commune de Capbreton, qui a intégré 87 maisons remarquables supplémentaires, la commissaire enquêtrice s'est assurée que l'ensemble des propriétaires concernés avaient bien été informés, par courrier recommandé, de cette évolution et des dates de l'enquête publique. La commune a bien confirmé l'envoi de ces courriers recommandés la semaine de cet entretien (semaine 10).

La commissaire enquêtrice avait également sollicité un entretien avec la commune de Soorts-Hossegor**,** laquelle a estimé non nécessaire de participer à cette rencontre en amont de l'enquête publique**.**

2-2-2 Durée de l'enquête :

L'enquête publique a duré 34 jours consécutifs : **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025.**

2-2-3 Lieux et modalités de réception du public :

Le dossier d'enquête et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs sous format papier dans les 23 différentes communes ainsi qu'au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

Le public a pu déposer ses observations et propositions, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/5980 ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n°4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.
-

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux) ont pu être consultée sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/5980.

Les 9 permanences ont eu lieu dans les différentes mairies et la dernière au siège de la MACS.

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

2-3 L'information effective du Public

La publicité légale de l'Enquête dans la presse et par voie d'affichage :

La Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a porté à la connaissance du public les modalités d'enquête par voie de presse écrite (copie en annexe) :

Quinze jours au moins avant l'ouverture, 1° avis :

- Sud-Ouest, du mercredi 19 février
- Les annonces landaises du mercredi 19 février

Dans les huit premiers jours de l'enquête, rappel de l'avis d'enquête, 2° avis :

- Sud-Ouest du mercredi 12 mars
- Les annonces landaises du mercredi 12 mars

La MACS a distribué à chacune des 23 communes 2 affiches qu'elles ont installé en mairie et sur un autre panneau d'affichage de la commune. Cette information a également été diffusée sur les sites internet de la communauté de communes MACS ainsi que sur ceux de certaines communes.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Une campagne de communication a également été menée et relayée par certaines communes :
- Affichage “panneau sucette” **:** diffusion sur le domaine public dans les 23 communes et dans des lieux fréquentés, du 24 mars au 7 avril
- Application PanneauPocket **:** publication d’informations
- Publications sur les réseaux sociaux **:** relais de la campagne sur les comptes institutionnels.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Une réunion d'information s'est tenue le mercredi 19 mars à 18h30 à la mairie de Soorts-Hossegor. Isabelle JOLY, architecte ayant réalisé l'étude préalable à la levée du PAPAG, y a présenté la démarche suivie, les contraintes réglementaires prises en compte et les choix retenus dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Des propriétaires de l'îlot Gomez ont assisté à la réunion, en présentiel ou en visioconférence. La séance a été enregistrée. L'ABF, initialement attendue pour échanger avec les résidents, n'a finalement pas pu être présente.

2-4 Les incidents relevés lors de l'Enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident, les permanences se sont tenues dans chacune des mairies et à la dernière permanence au siège de la MACS, dans des conditions satisfaisantes.

La commissaire enquêtrice fait part du manquement en début d'enquête de la **délibération relative à la décision de non-soumission à évaluation environnementale prise en conseil communautaire**.
Ce manquement a été relevé par une contribution anonyme via le registre dématérialisé le 20 mars 2025.
Cette délibération était bien disponible mais uniquement sur le site de MACS :
https://www.cc-macs.org/fileadmin/publication_actes_administratifs/Deliberations/2025/2025-01-30/20250130D06D_publi.pdf
La commissaire enquêtrice confirme que la délibération a été ajoutée au registre dématérialisé et aux 24 dossiers papier le 21 mars. Elle estime que son absence en début d'enquête n'a pas nui à la bonne information du public, car cette délibération ne faisait que confirmer l'avis de la MRAe, déjà présent dès l'ouverture de l'enquête, concernant la non-soumission à évaluation environnementale.

2-5 La clôture de l'enquête et les modalités de transfert des dossiers et des registres

L'enquête publique a été clôturée par la commissaire enquêtrice le mardi 8 avril 2025 à 12h, au siège de la communauté de communes de MACS, lieu de sa dernière permanence. Elle a récupéré tous les registres papiers le 9 avril au siège de la MACS.

Lors de la remise de son rapport et conclusion, le dossier d'enquête, les 24 registres et les 40 documents annexés ont été remis à la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud, le 6 mai 2025.

2-6 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Conformément aux dispositions de l'article R-562-8 du code de l'environnement la commissaire enquêtrice a notifié la synthèse des observations du public dans son procès-verbal de synthèse le mardi 15 avril 2025 à Carole Albouze Responsable PLUi, Djaémila Bodeouarou Assistante PLUi et Jean Etcheverry Chargé de mission Urbanisme.
La Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a transmis son mémoire en réponse le 29 avril 2025.

Ce PV de synthèse et son mémoire en réponse avec ses annexes, se trouvent dans le dossier numérique « annexe » avec toutes les contributions des pétitionnaires.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

2-7 Description des observations

- **L'enquête publique a donné lieu à 247 requêtes et a rassemblé 285 contributions**.

Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu **247 requêtes** compte tenu des personnes qui ont doublé voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution.

- Sur la plateforme sur toute la durée de l'enquête, il y a eu **6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document.**
- **7 309 téléchargements de document** ont été réalisé**.**
- De nombreux pétitionnaires ont amandé leur demande avec des dossiers très argumentés (**plus de 600 pages de pièce jointe**). Certains sont venus avec des études complémentaires ou accompagnés de leur avocat.
- 72 personnes sont venues en permanence
- Les thématiques les plus fréquemment abordées ont été celles relatives à la **zone urbaine :** destination des constructions, caractéristiques urbaines, aux demandes de constructibilité ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus de contributions.

Résumé partie 2

La publicité relative à l'enquête publique a été réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, par voie de presse et d'affichage.

Il y a eu une véritable mobilisation du public :
- 247 requêtes avec 285 contributions,
- 72 personnes en permanence,
- 6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document sur le dossier dématérialisé,
- 7 309 téléchargements de document ont été réalisé.

L'organisation de l'enquête publique et les moyens utilisés pour informer le public n'attirent pas d'observation particulière de la part de la commissaire en enquêtrice.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

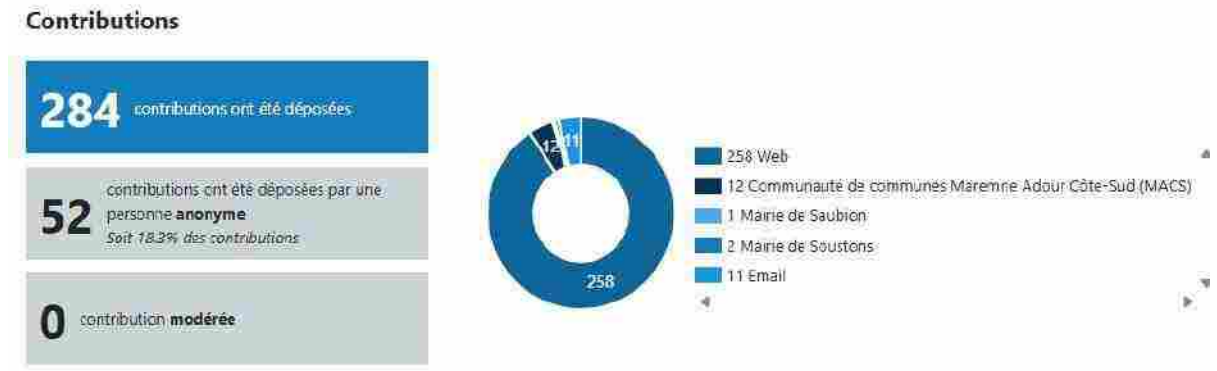
3- Analyse des observations du public

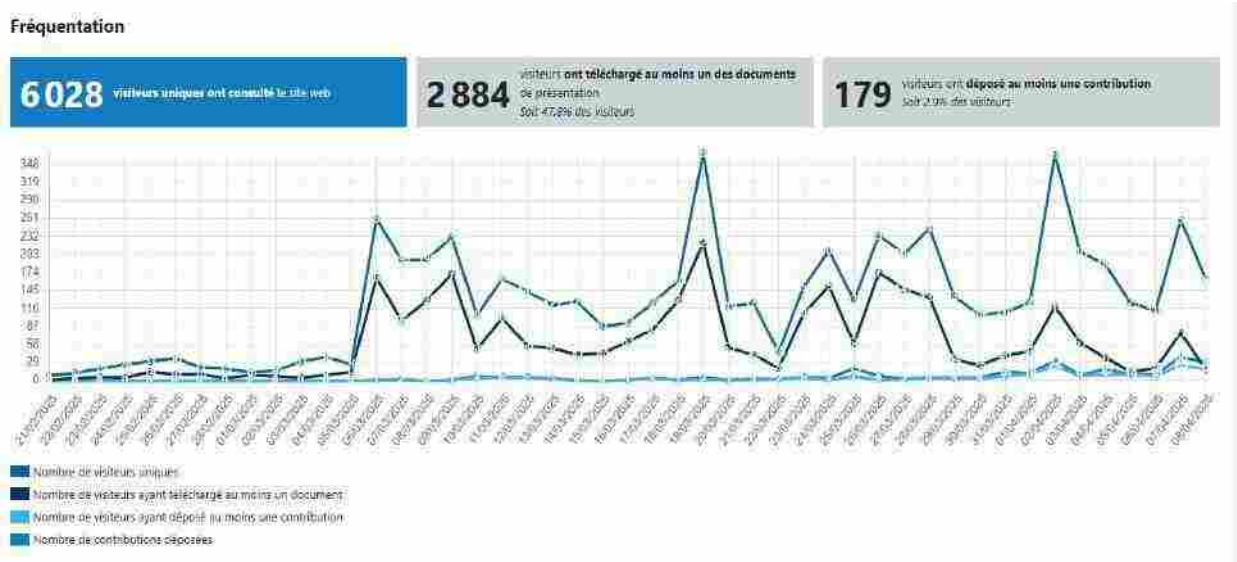
3-1 Analyse quantitative

L'enquête publique a donné lieu à 285 contributions :
- 199 contributions consignées sur le registre dématérialisé
- 67 personnes ont consigné dans 14 registres d'enquête papier différent
- 8 courriers papier ont été envoyés en mairie et à la MACS
- 11 courrier mail ont été envoyé

72 personnes sont venues sur les 9 permanences.

Sur la plateforme sur toute la durée de l'enquête, il y a eu **6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document.**
La commissaire enquêtrice avait demandé que l'ensemble des contributions**,** qu'elles proviennent des registres papier, des courriels ou des courriers postaux, soient intégrées au registre dématérialisé. Cependant, lors de son travail de vérification, elle a constaté qu'une contribution (web n°285) n'a pas été mise sur la plateforme en ligne, bien qu'elle ait eu lieu le dernier jour de l'enquête. Cela explique pourquoi le tableau de bord de la plateforme Préambules affiche 284 contributions au lieu de 285.
Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu **247 requêtes** compte tenu des personnes qui ont doublé voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution.





Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Téléchargements

Les 5 documents les plus téléchargés	Nombre de téléchargement
1.5.3 Notice explicative du projet	743
Avis d'enquête publique	695
5. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	675
Arrêté d'enquête publique	459
Carte interactive	361

Concernant les téléchargements, il y a eu 7309 réalisés : la notice explicative, l'avis d'enquête et le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été les plus téléchargés.

La commissaire enquêtrice souligne l'intérêt de la **carte interactive**, consultée 361 fois, qui permettait aux pétitionnaires de visualiser directement les changements liés à la modification n°4. Elle note toutefois que certains éléments n'étaient pas toujours à jour.

Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus de contributions.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	Nbr personne venue en permanence	Nbr personne écrit sur le registre papier	Courrier envoyé	Nombre de requêtes
CC MACS (siège)	16	12	6	11
ANGRESSE		1		6
AZUR		0		2
BENESSE-MAREMNE	4	2		4
CAPBRETON	12	8		23
JOSSE	16	11		3
LABENNE	1	3		2
MAGESCQ		0		9
MESSANGES	10	9		22
MOLIETS ET MAA		0		3
ORX		0		2
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE		0		7
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ		4		9
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE		0		1
SAINT-MARTIN-DE-HINX		2		3
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	4	4	2	5
SAUBION		1		1
SAUBRIGUES		0		0
SAUBUSSE		0		2
SEIGNOSSE	1	2		30
SOORTS-HOSSEGOR		2		41
SOUSTONS	8	6		47
TOSSE		0		11
VIEUX-BOUCAU		0		3
TOTAL	**72**	**67**	**8**	**247**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3-2 Analyse qualitative

	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, pas japonais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
CC MACS (siège)				2	1		2					1	2	3
ANGRESSE							4	1	1					
AZUR							1							1
BENESSE-MAREMNE	1			1			2							
CAPBRETON		7		1	4	1	11				1	1		2
JOSSE							3							
LABENNE							1							1
MAGESCQ	1		2	1		2		2			1			1
MESSANGES			4	2	5	6	7	1	4					2
MOLIETS ET MAA	2	1			1	1	1	1						
ORX							1		1					
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE			1					1	4					1
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ							2		5					2
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE									1					
SAINT-MARTIN-DE-HINX						1		1	1					
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE						2	1		2					
SAUBION				1										
SAUBRIGUES														
SAUBUSSE								1	1					
SEIGNOSSE		3			1	6	18	1			8			2
SOORTS-HOSSEGOR	4		2				14		2	1	1		2	1
SOUSTONS			3	1	4	3	13	4	4	1	4		1	1
TOSSE			1	1		1	1	5						2
VIEUX-BOUCAU							2		1					
TOTAL	**8**	**11**	**13**	**10**	**16**	**23**	**84**	**18**	**27**	**2**	**15**	**2**	**5**	**19**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus grand nombre de contributions durant l'enquête publique. Cette participation accrue s'explique par la présence de projets d'aménagement significatifs ou sensibles. Toutes les communes ont reçu au moins une contribution, à l'exception de la commune de Saubrigues, qui n'en a eu aucune.

Les thématiques les plus fréquemment abordées dans les observations portaient sur la zone urbaine, notamment la destination des constructions, les caractéristiques urbaines, les demandes de constructibilité et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces sujets témoignent d'un intérêt constant pour les évolutions du tissu urbain, les formes architecturales et les conditions d'urbanisation futures.

Près de 70 contributions reçues dans le cadre de l'enquête publique dépassent le champ strict de cette procédure de modification n°4, laquelle relève du droit commun et ne porte que sur des ajustements ciblés du PLUi. Certaines de ces observations pourraient relever d'une procédure de révision générale ou, le cas échéant, de la prochaine modification n°2, qui concernera spécifiquement les 8 communes littorales et portera sur la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral.

À Soorts-Hossegor, la levée du PAPAG a suscité de nombreuses contributions de la part des propriétaires de l'îlot Gomez. Malgré la réunion publique organisée le 19 mars à ce sujet, de nombreuses interrogations et inquiétudes ont perduré, montrant qu'un accompagnement plus poussé ou des échanges prolongés auraient pu être nécessaires.

De même, à Seignosse, les nouveaux aménagements envisagés dans le secteur du Penon ont suscité des remarques et questionnements. Ces projets, par leur ampleur ou leur nature, appellent à une concertation plus approfondie en amont avec les habitants concernés, afin d'anticiper les attentes, d'identifier les points de vigilance et de favoriser une meilleure acceptabilité locale.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3-3 Choix du parti d'analyse

La commissaire enquêtrice a fait le choix d'analyser individuellement chacune des observations formulées, afin d'apporter une réponse spécifique à chaque pétitionnaire et de permettre à chacun de retrouver facilement les éléments de réponse le concernant dans ce rapport. Cette approche peut conduire à certaines répétitions, dans la mesure où plusieurs contributions abordent des thématiques ou des questionnements similaires.
De manière générale, les réponses de la MACS dans son mémoire sont claires et étayées. Elles reposent sur des éléments réglementaires, techniques ou contextuels qui permettent de comprendre les choix opérés. Même si ces réponses ne répondront pas toujours aux attentes des pétitionnaires, elles ont le mérite d'apporter des explications et certaines justifications. C'est pourquoi la commissaire enquêtrice a choisi de les intégrer directement en réponse aux contributions, afin que chacun puisse retrouver, au même endroit : sa question, la réponse apportée par la MACS et l'avis de la commissaire enquêtrice.

Numéro	Identité	Synthèse des observations et réponses
ANGRESSE = 6		
1	R-SVT-1-Sydec = web 8 registre	Mr Chirle Xavier du Sydec est venu à la 1ère permanence à Saint Vincent de Tyrosse. Il veut acquérir 200 m2 de la parcelle AA 46 pour agrandir l'ouvrage existant du poste de refoulement des eaux usées pour sécuriser le système d'assainissement. Mais celle-ci se trouve sur la zone des 12 m de trame bleu et il demande s'il va pouvoir agrandir tout de même sur cette parcelle ? Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Les travaux et ouvrages peuvent être déjà réalisés dans les zones identifiées comme de la Trame Bleue (Cours d'eau et surfaces en eau), sous condition d'en démontrer la nécessité, en lien avec le règlement écrit du PLUi.* » La commissaire enquêtrice recommande au Sydec de se rapprocher de la MACS afin de faire le point précisément sur les éléments attendus pour demander l'autorisation de ces travaux.
2	R- BM-1-Elodie Lafitte-Suscosse – Web 52 registre	Elodie Laffitte et son oncle sont venus à la 3ème permanence pour demander la constructibilité des parcelles AI 126-127, appartenant également à Gaëlle Suscosse et Laure Duthil. La MACS indique dans son mémoire en réponse que le dossier de Modification n°4 du PLUi de MACS n'a pas vocation à ouvrir à l'urbanisation des parcelles aujourd'hui classées comme agricoles ou naturelles. La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer cette demande et que la mairie puisse les prévenir lorsque l'enquête publique pour la révision du PLUi aura lieu.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3	Web 102 – anonyme = web 168	Ce pétitionnaire interpelle sur le droit à bâtir : « *MACS ET TOUS LES GRANDS URBANISTES ne cessent de dire que pour ne pas toucher aux zones naturelles il faut économiser l'espace pour la construction.* *Et ils font le contraire puisqu'ils m'ont mis une zone constructible à ANGRESSE avec un droit à bâtir de 5%.* *Je demande que ce droit soit porté à 10% ou 20% comme ailleurs dans les zones urbaines.* » Ce même pétitionnaire réitère sa demande *: « J'avais demandé que le droit à bâtir de 5% à ANGRESSE soit porté au moins à 10%.* *J'apprends que BENESSE MAREMNE obtient tout ce qu'ils demandent pour leur zone à 5%.* *Il faut dire que le Maire de cette Commune est le responsable du PLU à MACS.* *Est-ce normal ?* *Je redemande que le droit à bâtir soit porté au moins à 10% ou que le régime pour ANGRESSE soit le même qu'à BENESSE MAREMNE. »* La MACS indique dans son mémoire en réponse *: « Les règles d'emprise au sol répondent à des contextes, des demandes et des enjeux spécifiques selon les secteurs et les communes. L'absence de localisation précise ne permet pas d'identifier le secteur concerné pour une analyse plus approfondie. »* La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de soumettre une demande plus précise directement à la MACS, en précisant la localisation concernée, afin que celle-ci puisse justifier cette différenciation. Cependant, elle suggère également à la MACS, de manière générale, de mieux justifier les choix relatifs aux règles d'emprise au sol entre les communes, afin que les citoyens puissent mieux comprendre ces différences. Elle soulève également la question d'une réflexion à mener dans le cadre de la prochaine révision générale pour favoriser une plus grande harmonisation entre les communes.
4	Web 135 - Marmande Jean = R-JOS10 = Web 228 registre	Ce pétitionnaire demande : *« pour les secteurs d'emprise au sol à 5% de la Commune d'Angresse que au moins la dernière dérogation soit instaurée, à savoir* : *- Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m². »* Il fait référence au nouveau règlement de la commune de Benesse-Maremne dans les secteurs d'emprise au sol à 5% : *" Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi :* *- les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²).* *5- Les piscines sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m².* *- Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m²."*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Ce pétitionnaire est venu également à la 8ème permanence a déposé un courrier pour cette même demande et ne comprend pas pourquoi les règles ne sont pas les mêmes sur toutes les communes de la MACS ? La MACS indique dans son mémoire en réponse *: « Les règles d'emprise au sol répondent à des contextes, des demandes et des enjeux spécifiques selon les secteurs et les communes. L'absence de localisation précise ne permet pas d'identifier le secteur concerné pour une analyse plus approfondie. »* La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de soumettre une demande plus précise directement à la MACS, en précisant la localisation concernée, afin que celle-ci puisse justifier cette différenciation. Cependant, elle suggère également à la MACS, de manière générale, de mieux justifier les choix relatifs aux règles d'emprise au sol entre les communes, afin que les citoyens puissent mieux comprendre ces différences. Elle soulève également la question d'une réflexion à mener dans le cadre de la prochaine révision générale pour favoriser une plus grande harmonisation entre les communes.
5	R ANG 1 = Web 167	Cette pétitionnaire via le registre papier fait part du zonage de sa parcelle AE89 : urbain à vocation d'équipements intérêt collectif et service public. Selon elle, ce serait une erreur matérielle et demande la requalification de sa parcelle en zone urbaine avec une emprise au sol à 30%. La MACS indique dans son mémoire en réponse *: Il apparaît que les règles actuellement applicables à la parcelle AE89 relèvent vraisemblablement d'une erreur de classement, cette dernière ayant été intégrée à un secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'instar de l'ensemble situé plus au sud, sans que cela ne corresponde à sa situation réelle ni à son usage.* *Afin de corriger cette incohérence, il est proposé de requalifier la parcelle AE89 en l'alignant sur les règles applicables aux parcelles avoisinantes, relevant de la catégorie « Mixité de fonctions sommaire ».* La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision, estimant qu'il est essentiel de maintenir une cohérence des règles au sein de chaque secteur.
6	Web 173 - LEONARD Michel	Ce pétitionnaire fait une remarque concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives pour sa parcelle AM 133 et demande une correction : « *située en zone urbaine avec emprise au sol 30% et distance de 5m par rapport aux limites séparatives alors que pour toute la zone urbaine d'Angresse à 30% les implantations sont uniformes à 3m et à 5m pour la zone à 5% uniquement .* *Je pense qu'il s'agit d'une erreur suite à diverses modifications de cette zone pour laquelle l'emprise au sol a évoluée et pas l'implantation par rapport aux limites séparatives, sûrement par oubli.* *Espérant une correction à 3 m de l'implantation par rapport aux limites séparatives ».* La MACS indique dans son mémoire en réponse *: « Avis défavorable. Compte tenu de la configuration du site, le rattachement de cette zone au*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		secteur résidentiel situé plus au nord ne semble pas pertinent pour l'application de ce type de règle. » La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision, estimant qu'il est essentiel de maintenir une cohérence des règles au sein de chaque secteur. Cette règle d'implantation à 5 m par rapport aux limites séparatives n'est pas une erreur. La commissaire enquêtrice invite le pétitionnaire de se rapprocher de la MACS s'il souhaite avoir une justification plus précise de cette règle.
AZUR = 2		
1	Web 19 - Anonyme	Ce pétitionnaire interroge la collectivité sur l'artificialisation des sols : « *Nous sommes face à un changement climatique sans précédent. Pourquoi s'obstiner à vouloir artificialiser les sols ? Pourquoi accorder de plus en plus des permis de construire au nom de l'intérêt économique au détriment de notre environnement et notre qualité de vie ? Toutes ces constructions dégradent nos sols qui ne peuvent plus absorber l'eau à cause de leur imperméabilisation et intensifient les risques d'inondations. Il faut réfléchir à moyen terme et à long terme et penser à l'avenir de nos enfants. Que va-t-on leur laisser ? Pourquoi saccager nos paysages et y mettre du béton ? ».* Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « *Cette remarque dépasse le cadre de la procédure de modification n°4, laquelle n'entraîne pas d'artificialisation nouvelle significative. La question du changement climatique et de l'artificialisation des sols sont bien des enjeux intégrés dans les orientations portées par MACS, y compris dans ses documents d'urbanisme. Les éléments soulevés pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre de la révision générale de ses documents d'urbanisme, qui renforcera la volonté d'inscrire le territoire dans une logique prospective sur ces enjeux. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire en réponse à cette interrogation.
2	Web 194 - BARSACQ Valérie	Cette pétitionnaire demande de rétablir la zone d'aléa fort feu de forêt sur la totalité de la parcelle OG-1 « P*ropriétaire de parcelles forestières sur la commune d'Azur, ma demande porte sur la parcelle OG-1 en nature de forêt de pins. Je vois sur la cartographie que la zone de risque incendie de forêt a reculé de quelques mètres, et ne correspond plus à la limite parcellaire, alors que le risque est présent jusqu'en limite de propriété.* *Cette forêt a subi un début d'incendie en août 2012, du fait de la propagation du feu parti des bâtiments situés sur les parcelles OG-2 et OG-349, et qui s'est propagé à la forêt.* *Il n'est pas normal qu'on "recule" la zone d'aléa pour permettre un changement de destination qui a été refusé dernièrement en raison du risque avéré (PC 040 075 23 D0019 annulé suite à recours gracieux, et autre permis déposé ultérieurement refusé en raison du risque).* » Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « *Les points soulevés ne constituent pas des nouveautés introduites par la procédure de modification n°4 du PLUi. En effet, le périmètre de l'aléa feu de forêt sur la commune d'Azur reste inchangé par rapport au PLUi actuellement en*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		vigueur, y compris sur la parcelle G1. L'aléa feu de forêt n'atteint pas la limite parcellaire sud, comme cela est déjà le cas dans le document opposable actuel. » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
BENESSE-MAREMNE = 4		
1	Web 50 - Nazabal muriel	Cette pétitionnaire demande pour ses parcelles AN 516 et 517 de 1821 m2 chacune, quartier de Sablaret, *d'augmenter l'emprise au sol à 10% (au lieu des 5%) comme c'est le cas dans les autres communes de la Macs et le cas avant pour les habitations existantes dans le quartier. »* Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « *La demande ne peut être favorablement accueillie, afin de maintenir une cohérence des règles d'emprise au sol entre ces deux parcelles et le reste du quartier.* *Une évolution en ce sens pourrait néanmoins être envisagée dans le cadre d'une réflexion plus globale à l'échelle du quartier, lors d'une autre procédure. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision, estimant qu'il est essentiel de maintenir une cohérence des règles au sein de chaque secteur. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher des autres résidents du quartier afin de vérifier s'ils souhaitent ce changement, et, en cas d'avis favorable, à en informer la MACS afin qu'elle puisse étudier cette demande lors d'une prochaine procédure.
2	Web 166- Commune	*La mairie a fait une contribution via le registre dématérialisé :* *« La municipalité souhaite restreindre la constructibilité à destination d'habitation sur le secteur bordant la RD810 (MARDO / giratoire RD28) aujourd'hui classé en zone urbaine : secteur de mixité des fonctions renforcée (voir pièces jointes).* *En effet, ce dernier est bordé et traversé par deux voies départementales dont une classée comme voie de délestage de l'A63 et tracé des convois exceptionnels, un giratoire, la gare et la voie ferrée. Qu'ils soient ferroviaires ou routiers, ces axes sont très fréquentés car structurants du réseau régional.* *L'évolution de ce secteur étant essentiellement à destination artisanale et/ou commerciale, les rares constructions à usage d'habitation existantes et futures vont à l'encontre de ce développement créant des nuisances et des incompatibilités entre usages et occupations. »* *Voir 3 documents graphiques en annexe* Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « *Cette évolution répond à une volonté claire de la commune de réaffirmer l'identité artisanale et commerciale de ce secteur, dans un objectif de cohérence territoriale et de développement maîtrisé.* *Le classement actuel, en autorisant des formes de mixité, ouvre la possibilité à l'implantation de logements qui s'avère peu compatible avec les réalités du site : il s'agit en effet d'un secteur soumis à des nuisances importantes, du fait de la nature des activités présentes ou projetées (flux de marchandises, bruit, horaires étendus, etc.).*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Il est proposé de reclasser les secteurs concernés actuellement identifié comme « Mixité des fonctions renforcée » en un secteur dédié à la vocation artisanale et commerciale, interdisant la construction de nouvelles habitations. Le règlement sera adapté aux spécificités de Bénesse-Maremne en fixant des règles précises en phase avec les activités commerciales et artisanales. *Le changement de zonage permet ainsi de mieux encadrer l'évolution du tissu bâti, de préserver la vocation économique du secteur, et d'éviter la création de situations de cohabitation conflictuelles à terme. Ce choix traduit une volonté de cohérence urbanistique et d'anticipation des enjeux de qualité de vie, tant pour les habitants que pour les usagers et professionnels du secteur.* La commissaire enquêtrice approuve cette décision de modification du zonage, visant à réserver ce secteur exclusivement à une vocation économique.
3	Web 253 - Commune	La mairie indique via le registre dématérialisé : *« Zone Naturelle :* *La Commune ne souhaite plus permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. »* Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « *Il est proposé de modifier le règlement écrit du PLUi afin d'inscrire la commune parmi la liste des communes où seuls sont autorisés pour ce type de destination, les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. Elle rejoint la liste des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.* *Cette augmentation des restrictions se justifie par des dérives constatées sur la commune, telles que la présence de constructions illégales ou des détournements d'autorisations, par exemple l'extension de local ayant en réalité abouti à la création de logement.* La commissaire enquêtrice approuve cette décision d'encadrer les constructions en zone N comme le propose la MACS. Effectivement, elle souscrit au fait de ne pas complètement les interdire comme le demande la commune afin de pouvoir faciliter des activités agricoles.
4	Web 254 – Xavier Chirle	Ce pétitionnaire demande de supprimer l'emplacement réservé BEN25 qui se trouve sur sa parcelle AI622. Il indique par délibération n°240521-12 du 22/5/24 (pièce jointe) la commune de Bénesse Maremne a renoncé à cet emplacement réservé. Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « *La modification n°4 prévoit déjà le déplacement de l'emplacement réservé BEN25 de la parcelle AI622 vers les parcelles voisines AI730 et AI733, en cohérence avec l'emprise du chemin existant, comme précisé dans la notice explicative.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Ainsi, la demande exprimée dans cette observation est déjà prise en compte : l'emplacement réservé ne concerne plus la parcelle AI622. La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
CAPBRETON = 23		
1	R-CAP-1 – Web 55 = registre	*2 personnes de l'Auto-école du 7 rue des corsiers sont venues à la 4ème permanence et demande d'être intégré dans le périmètre de la zone commerciale comme tous les autres commerces. Ils ne comprennent pas pourquoi ils sont exclus de cette zone ?* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *L'activité d'auto-école située entre les parcelles AS286 et AS369 est actuellement classée en « Mixité des fonctions sommaire », tandis que les espaces commerciaux du boulevard des Cigales et certaines rues adjacentes à vocation clairement commerciale relèvent d'un « secteur soumis à OAP valant règlement (économie) ».* *Cette demande sera à examiner dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, en lien avec un projet d'étude urbaine sur le boulevard des Cigales. »* La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de faire à nouveau cette demande directement à la MACS afin qu'elle puisse l'étudier lors d'une prochaine procédure.
2	R-CAP-2-Stache Florian= web 56 registre	Mr Stache Florian est venu à la 4ème permanence pour sa parcelle AI 32 chemin du pont du port. Celle-ci se trouve en zone N au milieu de parcelles toutes en zone A. Il demande une explication de ce zonage qui semble être une erreur matérielle. Il aimerait avoir une activité de maraichage. Si ce n'est pas une erreur matérielle, il aimerait être informé de la procédure à suivre pour faire la demande de ce zonage. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Le zonage sur les parcelles AI32 et AI 33 ne peut être modifié dans le cadre d'une procédure de modification car la réduction de zone agricole ou naturelle n'est pas permise pour ce type de procédure d'évolution. Une procédure de révision du PLUi est celle adaptée pour ce type d'évolution.* *Cependant, les activités maraichères ne sont pas pour autant bloquées sur ce secteur, ce zonage autorisant sur la commune de Capbreton la réalisation des "constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime."* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de modifier une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Dans l'hypothèse où le zonage maintenu limiterait encore l'activité de maraichage du pétitionnaire, elle l'invite à se rapprocher de la mairie afin d'être informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		révision du PLUi, et ainsi être en mesure de réitérer sa demande à ce moment-là.
3	R-CAP-3- Mr et Mr Grafteaux Mazer + Web 40+41+42 = web 57 registre	Mr Grafteaux Mazer est venu à la 4ème permanence. Il demande le déclassement de sa maison Villa LAK 19 rue de Madrid – Parcelle BT441 (classé en 2022) et déclare avoir subi un préjudice n'ayant pas été informé en amont et demande réparation et acceptation du permis initial. Il a complété cette demande via le web avec 3 contributions de plus. Il rajoute dans sa contribution web 42 en mettant en annexe les p 44 et 45 présentant les cartes avant/après de l'OAP n°1 – front de mer - zoom sud= « *Vous pourrais tenir compte dans les documents associés que notre villa cadastrée BT441 se retrouve seule et entourée de R+2A , R+3A et R+4 dans la modification n°4 de l'OAP du PLUi. Notre demande de réalisation de notre projet immobilier R+3A refusé est tout à fait cohérente et parfaitement intégrée dans le futur PLUi.* » Voir courrier en annexe web 41 annule et remplace le courrier déposé pendant la permanence. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *La Villa LAK située 19 rue de Madrid, est un témoin du patrimoine remarquable de la commune, qui a été reconnue comme villa remarquable lors du précédent recensement réalisé par la commune avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture.* *Cette construction en RDC surélevé ainsi que ses annexes constituent un élément remarquable du patrimoine local, de par son histoire, sa morphologie et son décor. Elle est représentative du patrimoine bâti du XXème siècle, qu'il convient de conserver. C'est une maison d'influence basco-landaise et moderne, construite en 1932 par la société La Bordelaise.* La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision de maintenir la villa Lak dans le cadre du patrimoine identifié. Elle prend acte que ce classement nui à la réalisation du projet du pétitionnaire. Toutefois, elle souligne que la protection du patrimoine constitue une priorité pour la commune, et que cette maison a été spécifiquement reconnue et inscrite comme élément de ce patrimoine. Dès lors, le respect de ce classement, tout en prenant en compte les enjeux du projet, demeure un impératif pour préserver la valeur historique et architecturale du bien.
4	R-CAP – 4- Mme Dauga = web 58	Mme Dauga est venue à la 4ème permanence et demande de déclasser la maison de sa mère sur la parcelle AC226 – 48 avenue du maréchal Leclerc identifié bâti remarquable – voir dossier en pièce jointe web 58 Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *La villa Magali située 48 Av du Maréchal Leclerc, a été recensée par la commune accompagnée d'experts en patrimoine et en architecture, en tant que témoin du patrimoine remarquable de la commune.* *En effet, cette construction de style art déco, attribuée à Robert Maurice a conservé des éléments remarquables de l'époque à savoir : les pierres de la Rhune, de faux pans de bois en béton, des piliers du portail avec boules de ciment.* *Ces éléments justifient son classement au titre des bâtis remarquables en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en vue d'une*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		conservation et d'une mise en valeur du patrimoine bâti local soutenue par la Ville. *Les arguments avancés, notamment les fissures constatées sur le bâtiment, ne relèvent pas du champ d'intervention du PLUi et ne peuvent donc justifier une évolution du classement.* La commissaire enquêtrice souscrit cette décision de maintenir la villa Magali dans le cadre du patrimoine identifié. Elle souligne que la protection du patrimoine constitue une priorité pour la commune, et que cette maison a été spécifiquement reconnue et inscrite comme élément de ce patrimoine. Dès lors, le respect de ce classement, tout en prenant en compte les enjeux du projet, demeure un impératif pour préserver la valeur historique et architecturale du bien.
5	Web 48 – Dazet Francis et Esther	Ces pétitionnaires demandent que : « *notre zone, qui est en vert actuellement, soit placée en orange comme le reste de l'allée du Boudigau car nous refusons qu'un projet d'immeuble en cours puisse être construit en R+2. En effet nous sommes dans une zone pavillonnaire entre deux maisons remarquables et ne voulons pas que ce site soit dénaturé aux abords du Boudigau.* » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Il n'est pas prévu de modifier les règles de hauteur sur ce secteur dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. »* La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de renouveler sa demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau.
6	Web 87 - anonyme	Ce pétitionnaire pose la question de la densification le long du Boudigau : « *Vouloir continuer d'urbaniser et densifier le long du boudigau et la zone comprise entre celui-ci et le front de mer est une hérésie qui nous sera fatale lorsque la montée des eaux prévues par le réchauffement climatique et largement sous évaluée sera effective bien plus tôt qu'on le pense.* *Comment évacuer une zone seulement desservie par 3 petits ponts (dans quel état seront-ils en cas de crise environnementale majeure?) ?* *Il faut sanctuariser cette zone et ne pas autoriser de nouvelles constructions collectives. Il faut reculer et s'adapter strictement. Densifier de manière collective c'est autant de futures personnes (victimes?) à reloger dans quelques décennies.* *Et d'un point de vue pratique il s'agit déjà d'une zone difficilement accessible en plein été, la densifier est aggraver la problématique.* » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Les préoccupations exprimées dans cette contribution relèvent d'enjeux majeurs liés à l'adaptation au changement climatique, à l'accessibilité du territoire et à la gestion du risque, notamment en lien avec la montée des eaux.* *Toutefois, ces sujets, bien que légitimes, sont hors sujets par rapport à la modification n°4. Ils devront être pris en compte dans des démarches plus*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		globales à l'échelle de l'ensemble du territoire, dans le cadre d'une réflexion plus large sur l'adaptation au changement climatique et la gestion des risques. » La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de renouveler cette demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure prenant en compte les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et à la montée des eaux.
7	Web 88 - anonyme	Ce pétitionnaire souhaite que les bâtiments de hauteur R+3 ne soient plus construits sur Capbreton , « *arretons le remplacement des maisons par des immeubles »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Cette demande ne peut donner de suite. Il est rappelé que sur la majorité du territoire communal, la hauteur maximale autorisée est du R+1 et R+2 et que seules certaines zones autorisent le R+3 à savoir les zones OAP où des bâtiments de grande hauteur sont déjà existants.* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
8	Web 90 - Claire Raoul + web 260	Cette pétitionnaire demande la modification du zonage des Parcelles BS51-BS53-BS54-BS55-BS56-BS57-BS58-BS59-BS60-BS61-BS62-BS63-BS64-BS65-BS66-BS67 Ces parcelles sont actuellement classées en zonage urbain R+2 avec 40 % d'emprise au sol, et demande leur reclassement en zonage R+1 avec 30 % d'emprise au sol, pour les raisons suivantes : *1. Surface d'infiltration des sols à privilégier en zone inondable* *Dans un contexte d'augmentation des risques naturels souligné par le PPRL de Capbreton, il est essentiel d'être attentif à préserver une capacité d'infiltration suffisante de façon générale, et a fortiori sur des terrains inondables comme ceux des parcelles en objet.* *Il est incompréhensible que l'emprise au sol autorisée sur ces parcelles inondables soit supérieure à celle de parcelles non inondables à proximité (nombreuses zones non inondables en emprise limitée à 30%).* *Cf Pièce jointe A* *2. Cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant, harmonisation des règles applicables avec les parcelles à proximité immédiate (Nord de l'îlot)* *La majorité des parcelles environnantes sont en zonage pavillonnaire R+1 et emprise 30% : le zonage actuel des parcelles en objet n'est donc pas cohérent, et il favorise une rupture dans l'homogénéité architecturale et urbaine du secteur. Une modification du zonage pour le rendre similaire au tissu pavillonnaire existant favoriserait une évolution harmonieuse du secteur dans son ensemble.* *Il apparaît par ailleurs incohérent que les parcelles à proximité immédiate, au nord de l'îlot (parcelles BS39-BS40-BS42-BS43-BS46-BS47-BS48-BS49-BS50-BS52-BS224-BS225-BS250-BS251-BS252-BS253) bénéficient d'un zonage R+1 et 30 % d'emprise au sol, tandis que celles du sud (en objet) restent en R+2 et 40 %. Cette différence de traitement risque également de*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		créer une rupture dans l'homogénéité urbanistique du quartier. Afin d'assurer une planification urbaine plus cohérente, il serait 9pertinent d'harmoniser les zonages des parcelle « BS » nord et sud en R+ 1 et 30% d'emprise. *C10f Pièce jointe B* *3. Embellissement du cadre de vie, apaisement de l'espace public* *Cette modification de zonage permettra de garantir la préservation de l'aspect paysager reposant des bords du Boudigau (constructions majoritairement basses, de type pavillonnaire landaise) et donc à renforcer sa vocation d'allée-promenade dans le cadre de la liaison Plages-Centre-ville très qualitative souhaitée par la commune de Capbreton (orientation mise en œuvre sur la voie Pompidou).* *Cf Pièce jointe C* *4. Protection du patrimoine bâti existant* *Le zonage actuel, avec sa constructibilité en R+ 2 et 40% d'emprise aux portes du centre-ville de Capbreton, est très attractif pour les opérations de promotion immobilière, et constitue donc un risque pour le tissu pavillonnaire actuel et les bâtiments remarquables qu'il comporte.* *Un exemple concret est la demande de permis de construire déposée par le promoteur Sagec sur la parcelle BS63, en cours d'instruction en ce moment même par Macs : cette demande prévoit la démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial (anciennes glacières du port de Capbreton) reconnu par Macs (à identifier comme bâti remarquable dans le projet de PLUI n°4) pour le remplacer par un collectif haut de 10m.* *Cf Pièces jointes D et E* *Dans le cas où la décision de Macs serait de maintenir le zonage actuel en R+2 et 40% d'emprise, nous vous prions de bien vouloir apporter une réponse détaillée et motivée pour chacun des 4 points évoqués : cette réponse nous permettra de mieux comprendre les orientations retenues et les décisions prises et, le cas échéant, d'envisager d'autres démarches adaptées.* Pièces en annexe (web 90) A. Cohérence de la surface d'emprise au sol et du risque B. Cohérence et harmonisation des règles applicables C. Liaison Plages -Centre Ville Capbreton D. Photos passé et présent Anciennes glacières Parcelle BS63 E. Fiche Macs BS63 bâti remarquable Dans sa contribution sur le registre dématérialisé (web 260), elle rajoute : *« Il est encore plus incompréhensible que l'emprise au sol autorisée sur ces parcelles inondables, situées sur la partie est de l'îlot urbain (côté allée du Boudigau) soit supérieure à celle de parcelles moins exposées au risque d'inondation à proximité immédiate, situées à l'ouest du même îlot urbain (côté avenue Georges Pompidou.): très logiquement, l'emprise au sol autorisée devrait être moindre là où les capacités d'infiltration en cas de crue doivent être supérieures. Or c'est actuellement l'inverse. Les cartes jointes démontrent de façon claire cette anomalie de zonage. »* Voir en annexe Pièce jointes B et C (web 260)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Il n'est pas prévu de modifier les règles d'emprise au sol dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.* » La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de renouveler sa demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau.
9	Web 91 – Claire Raoul	Cette pétitionnaire fait la remarque que l'intégralité du patrimoine répertorié à ce jour sur la ville de Capbreton n'est pas joint au dossier technique du projet de nouveau PLUi. *« la ville de Capbreton a récemment établi une liste complémentaire de 85 nouveaux bâtis remarquables qui s'ajoute à la précédente liste de 2023 (190 bâtis). Or, seuls 18 bâtis sur les 85 recensés ont été ajoutés à la liste initiale de 2023 dans le dossier technique du projet de modification n° 4* *- Dans la notice explicative du projet Section 1.5.3 > Mise à jour des annexes du règlement p. 55 et Volet Patrimoine 3.2.7 p. 155 : la liste complémentaire, en rouge, ne comporte que 18 bâtis sur les 85 recensés.* *- Dans l'annexe au règlement écrit du patrimoine de Capbreton Section 3.1.2.5 : la liste complémentaire, en rouge, ne comporte que 18 bâtis sur les 85 recensés.* *- Dans les documents graphiques Section 3.2 >Capbreton page 7 Prescriptions liées au Patrimoine : les bâtis nouvellement répertoriés en liste complémentaire par la commune de Capbreton ne sont pas repérés par une étoile comme le prévoit la légende.* *Nous souhaitons également attirer votre attention sur l'incohérence entre le dossier technique et la carte interactive :* *En effet, les 85 nouveaux bâtis remarquables de la liste complémentaire apparaissent bien , à la fois en notes PPA/COMM : « Identifier le bâti comme remarquable » et en hâchuré rose comme le prévoit la légende. Ceci n'est pas cohérent avec la liste réduite de seulement 18 bâtiments remarquables que la commune de Capbreton a prévu d'ajouter dans le dossier technique.* *Nous demandons donc à ce que l'ensemble des 85 bâtiments, et pas seulement les 18 dont la commune de Capbreton a demandé l'ajout, soient bien annexés au nouveau PLUI.* La pétitionnaire a mis en copie des pièces de document : *A. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste initiale* *B. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste complémentaire* *C. Notice explicative PLUI 4 - p. 55 - Mise à jour des annexes* *D. Notice explicative PLUI 4 - p. 114 - Patrimoine 3.2.7* *E. Annexe au règlement écrit Section 3.1.5* *F. Documents graphiques Section 3.2.7 - Patrimoine Capbreton*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Suite à l'avis de la commune de la commune de Capbreton relative à la modification n°4 du PLUi en date du 13 décembre 2024, la liste de l'ensemble des bâtiments identifiés sera ajoutée pour l'approbation de cette procédure de modification du PLUi. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
10	Web 92 – anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur le logement. *« Comme beaucoup, je constate que de nombreuses résidences naissent sur notre belle commune. Au delà du risque de dénaturer cette beauté, je m inquiète. En effet les prix sont inabordables pour mr et Mme tout le monde, ce qui a pour conséquence que seuls des retraités Parisiens ou du sud Est qui vendent un bien peuvent se l offrir. Celui qui se lancerai pour faire du locatif, le fera exclusivement en meublé, avec un bail sept juin, puis locations à la semaine l été pour les vacanciers.* *Résultats, plus de construction, mais toujours pas de logement à l année pour pour tous les employés des commerces, restaurants, banque assurance….de Capbreton. A quand une loi sur le logement comme celle du pays basque ? »* La MACS souligne, dans son mémoire en réponse, que : *Ces questionnements, légitimes, sur l'état du marché immobilier sur le territoire de MACS dépassent le périmètre de la modification n°4. Ils pourront néanmoins alimenter les réflexions à venir dans le cadre de démarches plus globales de planification (révision du PLUi, du PLH,…).* La commissaire enquêtrice recommande que cette réflexion soit plus globale et la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.
11	Web 93 – anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur les toitures terrasses : « *elles doivent être autorisées ou refusées en fonction de la qualité de leur insertion architecturale et paysagère.* *La Commune de CAPBRETON souhaite interdire les toitures terrasses pour les opérateurs privés et les autoriser pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif. Ceci est un non-sens. »* La MACS, dans son mémoire en réponse, fait savoir que : « *Le choix d'encadrer l'usage des toitures terrasses répond à une volonté de mieux maîtriser leur intégration architecturale et paysagère. Cette orientation permet d'éviter une généralisation inadaptée dans le tissu urbain, tout en*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		conservant une marge d'appréciation pour des projets portés ou encadrés par la collectivité. *L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles contribue ainsi à préserver les formes traditionnelles locales et à accompagner le renouvellement urbain dans le respect de l'identité architecturale du territoire.* *Les annexes ou extensions restent autorisées en toiture terrasse dans certaines conditions précisées au PLUi. »* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher des services instructeurs afin d'étudier ses projets précisément.
12	R-CAP 8 - Web 109 registre – Commune	Le service urbanisme de la commune de Capbreton a déposé dans le registre papier une demande concernant la demande d'intégrer en degré 4 la zone du port d'activité (voir en annexe le plan). Il demande également de mettre à jour le repérage des bâtis remarquables comprenant la liste complémentaire et corriger les références cadastrales (+repérages) de l'annexe 3-1-2-5 (voir p7) Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Avis favorable : les éléments d'observation seront pris en compte. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
13	Web 114 - Claire Raoul	Cette pétitionnaire demande la protection du patrimoine - Parcelle BS63 de Capbreton (anciennes glacières) avec une réponse motivée et détaillée, qui lui permettra de mieux comprendre les orientations retenues et les décisions prises et, le cas échéant, d'envisager d'autres démarches : *« le bâti de la parcelle BS63 est un bâti singulier : il s'agit des anciennes glacières alimentant le port de la ville de Capbreton, dont l'intérêt patrimonial est d'ailleurs confirmé par Macs dans le pavé informatif de la parcelle sur la carte interactive (note PPA/ COMM « A identifier comme bâti remarquable (cf pièces jointe A et B en annexe).* *Compte tenu de cet intérêt patrimonial identifié par Macs, il n'est pas cohérent que ce bâtiment ne soit pas répertorié sur la liste complémentaire des bâtis remarquables établi cette année par la ville de Capbreton (seul le bâtiment de la parcelle BS64, anciens bains chauds de Capbreton, a été ajouté à cette liste complémentaire), pas plus qu'il ne l'est sur la liste initiale.* *Par ailleurs, ce bâtiment fait l'objet d'un projet de promotion immobilière, qui prévoit la démolition du bâtiment, projet dont le permis est actuellement en cours d'instruction par les services de Macs.* *Nous demandons que Macs donne une réponse défavorable à ce projet de promotion immobilière, c'est-à-dire une réponse en cohérence avec la protection du patrimoine prévue sur cette parcelle par Macs elle-même (bâti « A identifier comme remarquable ».).* « Pièces jointes en annexe : A. Fiche Macs BS63 "A identifier comme remarquable" - Anciennes glacières B. Photos passé et présent du bâti de la parcelle BS63 : anciennes glacières C. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste initiale (non remis en

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		annexe) D. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste complémentaire (non remis en annexe) Dans son mémoire en réponse la MACS précise : *« La commune de Capbreton, engagée en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine bâti, a procédé à un recensement complémentaire avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Or, il apparait que le bâti existant sur la parcelle BS 63, qui est une construction des années 1930 n'a conservé aucun marqueur architectural de cette époque. Le système de glacière qui justifierait son intérêt patrimonial n'existe d'ailleurs plus. Le classement de ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'est donc pas justifié.* *Le référencement fait sur la carte interactive de MACS est une erreur : seule la maison devant est à classer située sur la parcelle BS 64.* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de vérifier l'intérêt patrimonial de ce bâti. En fonction de l'avis émis, elle recommande, le cas échéant, de renouveler la demande dans le cadre d'une prochaine procédure.
14	R-MACS 1 = Web 115 - Collectif Gaillou-Bouèbe	Ce collectif des quartiers du Gaillou et de Bouhèbe a déposé sur le registre à la MACS un courrier de 2 pages et un dossier de 76 pages avec un inventaire du patrimoine arboré pour une mise en place d'une protection des arbres. Ce collectif relève notamment : « *que des parcelles entières sur la zone de loisirs du Gaillou, requalifiées en « zones urbaines» car elles seraient artificialisées, ne le sont pas ou peu, et surtout pas au point de motiver systématiquement, le classement global de toute la parcelle. Pour exemple, le terrain de pétanque n'est pas bitumé, il s'agit d'un aménagement sous forme de gravillons où la végétation sort de terre et où l'eau de PLUie peut s'infiltrer comme illustré sur la photo ci-dessous. Peut-on donc justifier une « zone urbaine» tout en tenant compte du système racinaire de la forêt environnante, qui court sous cet espace?... Il en est de même pour les parcelles du mini-golf et du quad qui ne contiennent que des «habitats légers* » Voir dossier complet en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS précise : *« Les éléments de contribution relatés ici concernent l'instauration de régimes de protection d'espaces naturels et boisés sur différents secteurs de la commune de Capbreton.* *Il est trop prématuré pour connaitre l'impact du projet de campus sur les espaces verts cependant les constructions/aménagements souhaités n'ont pas vocation à faire perdre le caractère boisé des parcelles.* *La commune sera vigilante sur la conservation des boisements existants situés sur l'arrière du terrain pétanque.* *Le projet de la future gendarmerie sur la parcelle des arènes va permettre la conservation des boisements existants.* *L'implantation du futur bâtiment se fera sur l'emprise des arènes. ».*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et demande à la MACS d'envisager l'organisation d'une réunion publique afin de présenter les différents projets d'aménagement et de permettre un échange direct avec les citoyens. Par ailleurs, l'inventaire du patrimoine arboré réalisé par le collectif devrait être étudié dans le cadre de la prochaine procédure, en vue de l'instauration de régimes de protection des espaces naturels et boisés.
15	R-JOS 2- Mr et Mme Dazet, Mr Ribaut, Mr Garriguet = web 219 registre	Ces 4 personnes sont venues à la 8ème permanence pour remettre un dossier en complément de la demande de Mme Claire Raoul (web91) pour reclasser les parcelles en R+1 avec 30% d'emprise au sol comme c'était en 2017 pour les parcelles BS51, 53,54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 et 67. Ils évoquent également la destruction d'un bâti remarquable sur la parcelle BS63 pour un projet immobilier. Ils demandent une justification de ces changements. Voir détail dossier complet en annexe 22 pages (web 219) Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 90 et indique : « *Il n'est pas prévu de modifier les règles d'emprise au sol dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.* » La commissaire enquêtrice recommande aux pétitionnaires de renouveler cette demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau. Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 114 et indique : *« La commune de Capbreton, engagée en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine bâti, a procédé à un recensement complémentaire avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Or, il apparait que le bâti existant sur la parcelle BS 63, qui est une construction des années 1930 n'a conservé aucun marqueur architectural de cette époque. Le système de glacière qui justifierait son intérêt patrimonial n'existe d'ailleurs plus. Le classement de ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'est donc pas justifié.* *Le référencement fait sur la carte interactive de MACS est une erreur : seule la maison devant est à classer située sur la parcelle BS 64.* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite les pétitionnaires à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de vérifier l'intérêt patrimonial de ce bâti. En fonction de l'avis émis, elle recommande, le cas échéant, de renouveler la demande dans le cadre d'une prochaine procédure.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

16	R-JOS5-Navarret = web 224 registre	Mr Navarret est venu à la 8ème permanence, pour sa parcelle BS 19 au 45 avenue Georges Pompidou et demande de pouvoir raser la maison et construire une résidence de 6 appartements R+3 comme les immeubles voisins contigu. Le service urbanisme lui a déjà répondu que c'était en zone submersible. Ce pétitionnaire indique que les maisons voisines de plein pied sont habitées et aimerait avoir des justifications de « *cette incohérence ». « Si l'opération était autorisée nombre de promoteurs seraient candidats pour réaliser l'opération ce qui donnera du travail aux entreprises et générera beaucoup de TVA pour l'Etat français. On ne demande qu'à réaliser une opération immobilière au même titre que certains voisins ».* La MACS, dans son mémoire en réponse, fait savoir que : *« La parcelle est effectivement concernée par la zone rouge Rsr du PPRL Bourret-Boudigau. Ce dernier implique que ce secteur est soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge.* *Ce zonage au titre du PPRL implique un certain nombre de règles pour les projets admis sur ces secteurs parmi lesquels le conditionnement de la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas induire de création de logement supplémentaire.* *Le projet tel que présenté dans cette observation semble donc effectivement incompatible avec les règles du PPRL.* *La modification n°4 du PLUi n'a pas la vocation ni la portée de modifier les règles du PPRL. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
17	Web 145 - SYDEC Guillaume Cros	Le SYDEC informe d'une erreur matérielle de classement de la parcelle AH 294 classée en zone de mixité de fonctions sommaires et demande un zonage en équipement d'intérêt collectif et service public. *« La demande peut être acceptée, car l'activité présente sur le site est compatible avec le zonage envisagé.* *Le classement de ce secteur en "vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics" apparaît en effet plus adapté à la réalité du site. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
18	Web 183-Anonyme	Ce pétitionnaire parcelle BS50 demande que cette partie de l'allée du Boudigau redevienne une zone à 30% d'emprise au sol avec hauteur de construction de 1 étage maximum. *« Nous venons d'apprendre par des voisins qu'il y avait une enquête publique en cours. Nous n'étions pas informés de cela .* *Nous avons donc appris avec surprise que notre zone était la seule parmi cette immense superficie (voir parcelle annexe) à avoir été de façon arbitraire (par l'influence de qui?) placée sur le PLUI , zone avec une emprise au sol de 40% et une hauteur de construction de 10 mètres.* *Nous voulons savoir quelles ont été les motivations précises d'une telle décision, à part nous faire penser que nos élus ont bien cédé depuis plusieurs années maintenant aux lobbies des promoteurs immobiliers (Le projet de construction de plusieurs immeubles dans cette zone est dans les*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		tuyaux, dont un projet imminent en cours , sans concertation préalable des riverains) . Le prétexte de création de 3 ou 4 logements sociaux de plus à Capbreton n'est pas entendable et ne justifie pas à lui seul une telle différence de traitement dans cette zone pavillonnaire . *… De notre côté nous sommes force de propositions et nous tenons à la disposition des élus pour envisager des alternatives grâce à des projets respectueux des personnes et de l'environnement (si tant est que les élus daignent enfin nous concerter) ».* Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 90 et indique : « *Il n'est pas prévu de modifier les règles d'emprise au sol dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.* » La commissaire enquêtrice recommande aux pétitionnaires de renouveler cette demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau. Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 114 et indique : *« La commune de Capbreton, engagée en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine bâti, a procédé à un recensement complémentaire avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Or, il apparait que le bâti existant sur la parcelle BS 63, qui est une construction des années 1930 n'a conservé aucun marqueur architectural de cette époque. Le système de glacière qui justifierait son intérêt patrimonial n'existe d'ailleurs plus. Le classement de ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'est donc pas justifié.* *Le référencement fait sur la carte interactive de MACS est une erreur : seule la maison devant est à classer située sur la parcelle BS 64.* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite les pétitionnaires à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de vérifier l'intérêt patrimonial de ce bâti. En fonction de l'avis émis, elle recommande, le cas échéant, de renouveler la demande dans le cadre d'une prochaine procédure. En ce qui concerne les mesures de publicité, la MACS indique *: « L'enquête publique a été menée conformément aux modalités habituelles de publicité et de communication. »* La commissaire enquêtrice confirme que la publicité a été réalisée conformément à la réglementation. La MACS a réalisé une campagne de communication en parallèle cf. détail en partie 2-3 de ce rapport. Elle constate que l'information du public a été suffisante au regard de la mobilisation observée tout au long de la procédure. Elle souligne néanmoins qu'il est toujours souhaitable d'améliorer la publicité des enquêtes publiques.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

19	Web 184 - Willaert Lionel	Ce pétitionnaire pose 3 questions : *1 - je ne retrouve pas la continuite de ce format de projet dans le reste de la documentation : ceci est il bien pris en compte dans le projet de PLUI ?* *Carte du schéma de mobilite douce à renforcer : pietonnisation du front de mer et du front du port capbreton* *Il est indique que la rue du port d'albret est destinée a devenir une zone apaisée /partagée "La voie pietonne et cyclable devient prioritaire et la voie véhicules secondaire "* *nous soutenons ce projet car deja naturellement un grand nombre de personne en vélo utilisent cet axe dans les deux sens alors que celui-ci est en sens unique actuellement* *2 - Maison remarquable : pouvez vous nous confirmer le statut de la maison BT144 en maison remarquable tel que indiqué sur le document avec une étoile ?* *Notre maison lot BT 85 fait partie des maisons remarquables de Capbreton . la carte accessibles dans la documentation identifie soit par couleur ou une étoile les maisons de ce type du quartier Differents lots BT144 ou BT 86 sont aussi listés dans ce groupes qui sont nos maisons voisines. Par contre lorsque l'on tire en impression le lot BT144 celui-ci a un autre statut et présente donc une incohérence de documentation* *il serait inacceptable que cette maison soit possiblement détruite à l'avenir pour l'histoire de Capbreton, son esthétique et son capital architectural qu'elle représente : elle fait de plaus face eune autre maison repertoriée comme remarquable qui est la nôtre* 3 - *Végétalisation à sauvegarder et à végétaliser avec un patrimoine bati à protéger .* *Suivant la carte annexée du quartier Rue du Port d'Albret les blocs sont mentionnés "à sauvegarder pour la végétation alors que des lots comme le lot BT143 ne beneficient pas de ce meme statut ce qui nous parait totalement incohérent par rapport à l'objectif annoncé.* Voir 3 documents complémentaires en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS précise : *« Le PLUi encourage effectivement le développement des mobilités douces, mais les éléments spécifiques de mise en œuvre de cette politique dépassent le cadre d'un PLUi. Ils relèvent davantage de la politique urbaine de la commune, qui pourra être abordée dans des démarches spécifiques.* *Le lot BT144 est bien identifié comme un Elément patrimonial bâti à protéger comme les autres bâtiments, au titre du règlement graphique du PLUi comme cela est déjà le cas dans le document actuellement opposable.* *Concernant la végétalisation, en application du PLUi, les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

20	Web 213 - Collectif Gaillou-Bouhèbe	Ce collectif interroge sur le changement de zonage de la zone loisir et demande comment est-il possible de changer la destination de tout un quartier (environ 6 hectares) sur la base de "projets" pourtant très impactants pour l'environnement et les habitants, sans en informer la population, et demande de réaliser une aire de jeux sur cette zone. *« En 2019, la Mairie de Capbreton, a pris la décision de faire modifier la destination de la "zone de loisirs" du Gaillou à Capbreton en "zone de mixité avec équipements publics" afin de permettre un futur projet d'urbanisation de grande ampleur.* *Tout d'abord, en lieu et place des arènes et du mini-golf, il a été prévu par la municipalité, la construction de la nouvelle gendarmerie.* *Dans un second temps, un projet de campus universitaire sur les parcelles de la pétanque, du quad, du centre équestre et du karting.* *Toutefois, tous ces projets n'ont pas été portés à la connaissance des habitants qui les contestent vivement aujourd'hui.* *Nous demandons donc à ce que le PLUi soit de nouveau modifié pour que la destination originelle de toutes ces parcelles soit rétablie en "zone de loisirs".* *Nous avançons les arguments suivants :* *-A l'heure actuelle, la destination de ces parcelles au PLUi ne correspond pas à la réalité.* *-Le projet d'implantation de la gendarmerie de Capbreton avec celle de Seignosse sur le site du mini-golf et des arènes justifiant le changement de PLUi n'est plus d'actualité car la gendarmerie de Seignosse n'a pas fusionnée avec celle de Capbreton. La surface de terrain initialement prévue pour 2 gendarmeries n'est plus nécessaire.* *-L'implantation sur ce secteur ne se justifie donc plus, d'autant plus qu'une solution bien moins impactante existe sur le site du Rayon vert qui accueillera bientôt des logements dont pourraient être bénéficiaires les gendarmes. Le bâtiment est juste en face de la gendarmerie actuelle permettant ainsi son maintient en cœur de ville avec une réhabilitation du bâtiment actuel appartenant déjà à l'Etat et qui pourra lui aussi être pourvu de logements. Il est tout à fait possible de réhabiliter le bâtiment existant ce qui éviterait la destruction d'une zone boisée jusque là préservée et la destruction des arènes dont l'activité est reconnue au patrimoine immatériel de l'UNESCO.* *-L' argument de la ville de Capbreton prétextant l'arrêt des activités de loisirs n'est pas tout à fait exact puisque l'activité de la course landaise, celle du centre équestre, ainsi que celle du karting sont toujours en activité. Concernant le quad et le mini-golf, effectivement, les activités ont cessés mais la ville de Capbreton n'a pas souhaité ouvrir de candidatures pour permettre le renouvellement des activités ou en proposer de nouvelles sur ce qui est bien une "zone de loisirs".* *-Les habitants réclament toujours la parcelle de 6000 m2 initialement prévue sur les plans du lotissement du Gaillou pour réaliser une aire de jeux pour les enfants du quartier. La parcelle a servie à la construction d'un immeuble sans concertation avec les habitants.* *-Les habitants souhaitent que l'aire de jeux soit enfin réalisée en lieu et place du mini-golf, la parcelle étant disponible, sécurisée et végétalisée.* *-Les projets d'urbanisation compromettent gravement le patrimoine paysager et végétal de la zone soumise au risque d'inondation.* *Nous déplorons qu'une destination au PLUi puisse être modifiée sur la base*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		de "projets" qui se sont avérés avortés ou qui se révéleraient totalement incompatibles avec les spécificités du secteur impacté. *Cette incohérence entre la destination réelle du secteur et celle indiquée sur le PLUi, créer une erreur qu'il convient de rectifier.* *Cette situation soulève beaucoup d'interrogations.* *En pièce jointe, les parcelles concernées par le futur "projet d'aménagement du Gaillou", ainsi que 3 extraits du compte-rendu du Conseil Municipal de la ville de Capbreton (22/05/2019) qui mentionnent bien que le changement de destination des parcelles s'est fait dans le seul but de permettre l'implantation du projet de gendarmerie regroupant les brigades de Seignosse et de Capbreton.* *Or, ce projet de fusion nécessitant 2 parcelles au Gaillou n'existe plus. »* Voir en annexe 4 documents Dans son mémoire en réponse la MACS précise : *« Les observations sont bien reçues mais elles ne relèvent pas du périmètre de la modification n°4 du PLUi.* *À noter par ailleurs qu'une étude relative à l'implantation d'une aire de jeux sur le site du Gaillou est actuellement en cours. »* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et renouvèle sa demande à la MACS d'envisager l'organisation d'une réunion publique afin de présenter le projet d'aménagement et de permettre un échange direct avec les citoyens.
21	Web 259 - Durand Leymarie Jean-Sébastien	Ce propriétaire de la parcelle BT56 concernée par l'OAP 1 front de mer pose des questions concernant les nouvelles règles : *-Les projets d'extension, de surélévation relatifs à une seule unité foncière seront ils autorisés ?* *- Un projet de construction d'une annexe implantée à l'arrière de la construction principale sera-t-il également possible ?* *- Ces projets pourront-ils être refusés sur cette unité foncière au motif que cette dernière dispose d'un unique accès véhicule donnant sur le boulevard François Mitterrand ?(sur le futur projet d oap, tous les accès véhicule seront interdits depuis le boulevard). »* Dans son mémoire en réponse la MACS précise : *« Comme indiqué dans l'OAP les projets immobiliers devront se faire à l'ilot et non à la parcelle. Les accès véhicules du côté du front de mer (Boulevard des Cigales) sera interdit. »* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher des services instructeurs afin d'étudier précisément son projet.
22	Web 268 - anonyme	Ce pétitionnaire demande l'annulation de l'OAP front de mer. Il indique : *« Pour sa réalisation ce projet nécessitera obligatoirement un remembrement de parcelles sur lesquelles des immeubles collectifs sont déjà construits.* *Il paraît donc très difficile voir impossible de voir démolir des immeubles entiers pour pouvoir après les reconstruire avec des futures règles d'urbanisme beaucoup plus restrictives qu'avant.* *Cela entraînera donc un statut quo dans cette zone. »*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse la MACS précise : *« Les critères évoqués ici pour retenir une annulation du projet de l'OAP Front de mer paraissent insuffisants et ne peuvent être retenus dans le cadre de cette modification n°4. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
23	R-SVT 4 = web 280 registre Eliane Desclaux	Cette pétitionnaire a écrit dans le registre papier et a laissé un courrier et documents de 23 pages avec photos. Elle subit des inondations répétées à cause des débits très importants provenant du système de collecte très ancien elle demande : « *pour des raisons de sécurité et de salubrité que sa propriété ne soit plus traversée par une ancienne et impactante canalisation d'évacuation d'eau publique que je considère être une bombe à retardement* « . Son RDC de jardin, les jardins, les caves se trouvent 20 cm à 50 cm d'eau (30 photos l'attestant) elle demande pourquoi ne pas perméabiliser les terrains, les parkings, les routes autour et dans les aménagements concernant le stade, plutôt que d'envoyer l'eau sur les terrains en contrebas chez les particuliers. Elle demande également une bonne prise en compte des servitudes de passage de ces canalisations, car des bambous sont plantés et s'infiltrent chez elle, elle a subi un préjudice avec ses derniers dégâts évalués à 10 000 €. Voir dossier complet 23 pages (3 courriers envoyés à la mairie 25/09/23, 07/08/24, 05/03/25, plans) et 30 photos en annexes Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Les éléments soulevés dans cette observation reflètent une situation complexe, issue de décisions antérieures à l'élaboration du PLUi (autorisations de construire, infrastructures existantes).* *Bien que ces questions relèvent d'une bonne gestion des eaux – un objectif partagé et soutenu – la procédure de modification n°4 du PLUi, en tant que document réglementaire, ne permet pas d'apporter de réponse immédiate à cette situation.* *Une étude hydraulique est en cours à l'échelle du quartier et des travaux d'amélioration du fonctionnement du poste de refoulement sont programmés par la Ville. »* La commissaire enquêtrice demande à la MACS d'informer la pétitionnaire une fois l'étude hydraulique achevée et les travaux d'amélioration du fonctionnement du poste de refoulement terminés, afin qu'elle puisse constater d'éventuelles améliorations. Elle recommande également à la pétitionnaire de se rapprocher de la commune afin de faire un point sur la situation.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

JOSSE = 3		
1	R-JOS1 - Laurent Betbeder = web 218 registre	Ce pétitionnaire a écrit dans le registre pour demander le changement de zonage des parcelles AB16, 28, 29, 30, 32 pour une mise en cohérence avec le PLUi avec les maisons d'habitations. Ces habitations se trouvent actuellement en zone d'activité alors qu'elles ont été construites en 1990. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Il est proposé de reclasser les parcelles AB16, 28, 29, 30 et 32 en les dissociant de la zone d'activité. Cela se traduit par leur retrait des périmètres identifiés comme « espaces de proximité » et comme « zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante » au profit d'une intégration dans la catégorie « à vocation résidentielle exclusive » (plan 3.2.2).* *Les autres pièces du règlement graphique seront adaptées en conséquence afin d'appliquer à ce secteur des dispositions similaires à celles en vigueur dans les espaces résidentiels environnants. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	R-JOS6 Mr Marin, Mr et Mme Burosse, Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean = web 225 registre	Les 4 voisins de Mr Betbeder sont venus à la 8ème permanence pour la même demande ci-dessus, pour les parcelles AB16, 28, 29 30, 32 pour une mise en cohérence le PLUi avec leurs maisons d'habitations. Elles se trouvent actuellement sur le périmètre d'une zone d'activité ce qui ne devrait pas être le cas. Ils demandent le rétablissement du zonage en zone d'habitations. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Il est proposé de reclasser les parcelles AB16, 28, 29, 30 et 32 en les dissociant de la zone d'activité. Cela se traduit par leur retrait des périmètres identifiés comme « espaces de proximité » et comme « zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante » au profit d'une intégration dans la catégorie « à vocation résidentielle exclusive » (plan 3.2.2).* *Les autres pièces du règlement graphique seront adaptées en conséquence afin d'appliquer à ce secteur des dispositions similaires à celles en vigueur dans les espaces résidentiels environnants. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
3	R-JOS 7 - Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean = Web 285 registre	Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean est venu à la 8ème permanence. Il demande le changement de zonage de sa parcelle A308 située à côté de la déchetterie pour être sur un zonage lui permettant d'être classée ICPE pour son activité de revalorisation de déchets de démolition. A ce jour elle est identifiée en équipement d'intérêt collectif. Voir courrier 2 pages Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Afin de lever les blocages identifiés, notamment en matière de dépôt, il est proposé d'adapter la mixité et les règles d'urbanisme applicables aux parcelles A308, 421 et 422. Celles-ci seraient ainsi rattachées à la vocation d'activités économiques identifiées comme « implantation ponctuelle locale », permettant une meilleure adéquation avec les usages et les besoins du secteur.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
LABENNE = 2		
1	Web 89 – anonyme	Ce pétitionnaire demande de revoir la hauteur des maisons sur labenne océan : « *Autorisée à 8m50 !!!! De nouvelles constructions de maisons de cette hauteur gâche l'environnement , béton, coupe des arbres.... de plus étant concernée, vis à vis plongeant chez les voisinss !! Cela est inadmissible* » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *Cette demande ne concerne pas des évolutions du PLUi portées dans le cadre de cette Modification.* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de réitérer cette demande directement à la MACS afin qu'elle soit étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure.
2	R-Lab2 = Web 110 registre - Mr Nazarewicz	Ce pétitionnaire demande de repasser sa parcelle A 1921 en zone à vocation économique et de ne pas l'intégrer dans le périmètre du STECAL. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« La parcelle A1921 sera sortie du périmètre de STECAL et la parcelle demeurera dans son zonage actuel (vocation d'activités économiques dominante).* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
MAGESCQ = 9		
1	R-SOU- 2 Vanlede au nom de Mme Vanlede Laurie = web 106	Mr Vanlede est venu à la 7ème permanence et demande pour sa belle-fille Laurie Vanlede de rectifier ce qu'il qualifie d'erreur matérielle concernant le changement de destination de la grange située sur la parcelle de l'airial Balenton 4048 route de Balenton, parcelle R513 à proximité de l'A63. Il va demander le changement de destination de cette grange en logement d'une résidence principale pour une agricultrice. Il a fait faire une étude acoustique indiquant que les niveaux sonores mesurés à hauteur de la grange sont en deçà des niveaux limites critiques. La grange à réhabiliter est dans la bande sonore des 50-55 dB(A) et cela devra être pris en compte pour l'isolement acoustique du bâtiment. Voir dossier complet en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Au regard de l'argumentaire apporté, le bâtiment peut être ajouté dans la liste des changements de destination. Cependant, bien qu'il soit inscrit dans la liste du PLUi, ce changement de destination potentielle sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui peut émettre un avis négatif à la demande. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	Web 113 - Denis LESBATS	Ce pétitionnaire demande la réduction de l'emplacement réservé E.R. 17 (MAG 17) sur sa parcelle AB79 La mairie propose un nouveau tracé cf. plan en annexe.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« L'ajustement de l'emplacement réservé MAG17 présenté dans cette contribution, consistant en une réduction et une précision de son tracé, a été validé, celle-ci estimant que cela ne compromet pas la réalisation de la voie prévue. Cette évolution du périmètre est donc retenue et sera intégrée. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
3	R-MACS- 2 = web 180 Robert Carrou	Ce pétitionnaire a écrit dans le registre de la MACS pour informer que sa parcelle OK193 est inondée par débordement de la nappe ainsi que les parcelles limitrophes OK 307. Il a joint des photographies attestant ces inondations cf. annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« À ce jour, aucun risque n'est identifié sur ce secteur dans le plan 3.2.9 du PLUi, et aucune servitude réglementaire ne remet en cause sa constructibilité.* *Cela étant, les problématiques soulevées sur les risques sont légitimes.* *Même si elles ne relèvent pas du règlement du PLUi, une vigilance devra être portée à ces sujets lors de l'instruction des projets à venir. »* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite la MACS à approfondir l'étude de la situation actuelle, afin d'identifier les mesures envisageables pour mieux prévenir ou limiter les risques d'inondation.
4	R-JOS11- Mr Abi Saad = web 229 registre	*Mr Abi Saad est venu à la 8ème permanence pour demander le changement de zonage de ses 2 parcelles AD04 et BI12 en zone agricole pour son activité comme c'était le cas en 2019.* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Le cadre d'une modification de droit commun ne permet pas de réduire l'emprise d'une zone agricole, cette évolution relevant d'une révision au sens du Code de l'urbanisme.* *Par ailleurs, si l'objectif de la demande est de permettre la réalisation de bâtiments agricoles, il est utile de rappeler que, conformément au règlement du PLUi, la zone N autorise : « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. »* *Ainsi, la réglementation actuelle n'empêche pas la mise en œuvre de projets agricoles sur les secteurs concernés. La pertinence d'un éventuel reclassement de la zone N en zone A pourra, le cas échéant, être débattue dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus adaptée pour ce type d'évolution.* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. Dans l'hypothèse où le zonage maintenu limiterait l'activité agricole du pétitionnaire, elle l'invite à se rapprocher de la mairie afin d'être informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la prochaine **révision du PLUi**, et ainsi pouvoir réitérer sa demande.
5	R-MACS 6 Mr Cazenave =	Mr Cazenave est venu à la 9ème permanence. Suite à plusieurs RDV en mairie pour le dépôt d'un permis d'aménager lotissement les jardins de la pignada

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	web 275 registre	impasse de Castillon, il a fait une étude environnementale qui donne 2 zones humides identifiées mais pas la totalité (cf. plan en annexe). Il aimerait voir l'étude justifiant la totalité de l'emprise par cette zone humide. Son projet d'aménagement doit être cohérent avec les espaces naturels environnants sans se retrouver avec des lots trop petits incohérents avec l'esprit de vivre à Magescq. Il demande les coordonnées de la personne pour échanger sur son projet. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« La zone humide mentionnée a été délimitée sur la base des données disponibles lors de l'élaboration du PLUi.* *L'étude complémentaire réalisée permet d'affiner cette délimitation en apportant des précisions sur le périmètre concerné.* *Le secteur ainsi affiné, plus finement défini et plus pertinent pour la protection de la zone humide, sera intégré. »* La commissaire enquêtrice recommande à la MACS de prendre contact avec le pétitionnaire pour clarifier la délimitation précise des zones humides identifiées sur son terrain afin que son projet d'aménagement puisse être étudié.
6	Web 214 Mairie R-MACS 7 -Mr GONCALVES = web 276 registre	M. le Maire a déposé sur le registre dématérialisé une demande de modification : « *Compte tenu de l'impossibilité de créer des parcelles de 600m² minimum avec 20 logements individuels :* *1) nous préconisons 28 logements maximum avec éventuellement 2 macrolots de 5 ou 6 maisons en bande en R+1 et suppression de la surface minimale de 600m²* *2) les 5 pins parasols, vu leur âge, pourront être abattus afin de préserver aussi la sécurité des futures constructions, mais devront faire l'objet d'un remplacement obligatoire par l'aménageur* *3) le permis d'aménager devra comporter un plan précis de l'aménagement du carrefour (route de grandmaison-avenue de la chalosse) comme déjà précisé dans l'OAP ».* Mr GONCALVES est venu à la 9ème permanence. Suite à la demande faite par Mr le Maire, pour confirmer avec son frère toutes ces demandes de modifications. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Les différents points évoqués sur cet avis seront intégrés dans le dossier de modification n°4. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
7	R-MACS 8- Mr et Mme Dulout et Mme 7-Baronio = web 277 registre	Ces 3 personnes sont venues à la 9ème permanence pour interpeller sur la construction de 4 lots sur la parcelle K131. *« En effet ce quartier et non viabilisé, l'accès par minimum 8 voitures sera très dangereux. De plus cette zone est souvent inondée et l'artificialisation des 4 lots ne fera qu'accentuer le phénomène d'inondation. Ce quartier est desservi par 1 seul chemin en cas d'incendie de la forêt l'évacuation serait impossible. Nous signalons également la dangerosité de la sortie de ce chemin dans la courbe sur la RD16. »*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« La parcelle concernée semble être la K311. À ce jour, aucun risque n'est identifié sur ce secteur dans le plan 3.2.9 du PLUi, et aucune servitude réglementaire ne remet en cause sa constructibilité.* *Cela étant, les problématiques soulevées sur l'infiltration des eaux et l'accès à la voirie départementale sont légitimes.* *Même si elles ne relèvent pas du règlement du PLUi, une vigilance devra être portée à ces sujets lors de l'instruction des projets à venir. »* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite la MACS à approfondir l'étude de la situation actuelle, afin d'identifier les mesures envisageables pour mieux prévenir ou limiter les risques d'inondation voire comme le préconise les pétitionnaires de limiter l'artificialisation de cette zone. Par ailleurs, l'accès à la voirie, déjà identifié comme potentiellement accidentogène, pourrait d'ores et déjà faire l'objet d'une étude approfondie.
8	R-MACS 10 – Mr Spangenberger = web 279 registre	Mr Spangenberger est venu à la 9ème permanence, il demande pour sa parcelle O140 un changement de destination d'une bergerie en maison d'habitation. Il fait référence à sa contribution 140 à la modification du PLUi n°3 que la commission d'enquête avait donné un avis favorable justifiant un traitement équitable. Sa parcelle a l'eau et l'électricité et lui permettrait comme ses voisins d'être habité. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Au regard de ces éléments, il est proposé d'intégrer la parcelle D140 dans la liste des emprises pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein de la zone N, dans le cadre de la présente modification n°4 du PLUi.* *Cependant, bien qu'il soit inscrit dans la liste du PLUi, ce changement de destination potentielle sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui peut émettre un avis négatif à la demande. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
9	Web 250 - LESBATS Monique	Cette propriétaire de la parcelle BE n°20 indique que la pointe Nord-Ouest de cette parcelle fait partie de l'OAP n°2. Elle demande d'augmenter cette densité car elle souhaite aménager cette pointe constructible dans la continuité du lotissement venant d'être réalisé. Le nombre de logements estimé à 32 logements étant déjà atteint par la réalisation du lotissement, elle aimerait réaliser 4 maisons individuelles d'habitation de plus. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Les densités seront légèrement augmentées. »* La commissaire enquêtrice demande à la MACS de prendre contact avec cette pétitionnaire afin de lui communiquer précisément la densité applicable à sa parcelle, de manière à lui permettre d'étudier la faisabilité de son projet de construction.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

MESSANGES = 22		
1	Web1 BRILLARD Pierre	*Mr Brillard demande un changement de destination et listées dans les annexes du règlement écrit pour la maison Le Lot (311 chemin du Lot), justifiant un bâtiment typique de l'architecture traditionnelle landaise, caractéristique du paysage d'autrefois. La maison le Lot fait face à de nouveaux risques d'effondrement, comme l'ont révélé les observations faites lors de l'état des lieux. Les dommages constatés nécessitent des travaux urgents et impératifs. Cette personne est également venue à la 6ème permanence sans écrire sur le registre.* *Le pétitionnaire précise :* - *Qu'il va soumettre à l'avis de la CDNPS* - *Ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, => Non, le bâtiment existe depuis plus d'un siècle et ne compromet aucunement l'activité agricole* - *Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié => Valorisation du patrimoine local (retrouver l'histoire du lieu)* - *Cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. => Aucune voirie n'est ajoutée au projet. La voirie et l'entrée sera la même que l'existante.* - *Le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ..) => Il n'y aura qu'un seul nouveau logement* *Voir document complet 18 pages en annexe* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Pas de nécessité de modification du PLUI, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet. »*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	Web 18 - Mr Lamoliate Eric	Ce pétitionnaire demande la constructibilité des parcelles AL 474 superficie de 5675 m2, AL 320 superficie 3068 m2, AL 214 superficie de 52 325 m2 et AL 215 superficie 20 425 m~2. Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « *Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité.* » La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine **modification n°2** du PLUi.
3	Mail 1 = Web 27 M-Mme Dourthe-Larrere = Web 35	Ces pétitionnaires ont demandé par mail la classification de leurs 4 parcelles cadastrées AM178, AM658, AM659 et AM699 en terrain constructible et la démarche à suivre pour cette demande. La CC de MACS a répondu à cette personne par mail le 12/03 expliquant que cette procédure de modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et l'a invité à faire part de ses besoins auprès de la mairie concernée et de les exprimer dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, qui pourrait autoriser ce type de changement. Cette même requête a été redemandé via le registre dématérialisé (web35). Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « *Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité.* » La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine **modification n°2** du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

4	R-BM-2 Mr Caldiero Philippe-Web 53 registre	Mr Caldiero Philippe est venu à la 3ème permanence et demande la modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais sur sa parcelle AA 125 et ainsi que pour ses 2 voisins AA 124 et AA 126. Ce corridor se trouve en bordure de forêt et empiète, selon lui, sans motif légitime ces 3 parcelles et bloque des projets d'aménagement. Photo et plan en annexe Dans sa réponse au mémoire, la MACS confirme : «*Avis favorable car malfaçon cartographique : pas japonais empiétant sur bâti existant et fond de jardin non arboré et clôturé (cf photos web 53).* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher de la collectivité afin d'obtenir des informations précises sur le nouveau tracé des pas japonais.
5	R-CAP6 – Gertieux Julien Dos Santos Eric Nexity = web 60	Ces 2 pétitionnaires du projet Nexity pour l'OAP n°2 sont venus à la 4ème permanence et demandent un changement « *secteur à dominante d'habitat collectif à densité moyenne avec le découpage mixité sociale : 65% de logements sociaux et/ou locatifs maitrisés dont 30% minimum de logements sociaux locatifs ou accession sociale à la propriété – 35% minimum de logements locatifs maitrisés ou accessions maitrisées.* » Dans sa réponse au mémoire, la MACS confirme : *« Avis favorable pour le changement de densité, en cohérence avec la demande de la Mairie (observation n°80).* *En revanche, la notion de logements maîtrisés n'existe pas dans le Code de la construction et de l'habitation. A la demande de la Mairie l'obligation sera de 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
6	C-MACS1 – Indivision SENTUC – web 36	Ces pétitionnaires demandent par courrier un changement de destination pour leur grange située sur la parcelle AH 201 afin de devenir une annexe d'habitation. Ce courrier a été envoyé à la MACS. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Pas de nécessité de modification du PLUI, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L.* *111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet. » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
7	Web 45- 46 - Mme Jeanne BARRERE HOURCADE = R-ME8 = web 231	Cette pétitionnaire a écrit 2 fois sur le registre dématérialisé, elle demande le changement de destination de la grange parcelle AL220 en habitation, située au 16 avenue de la Gemme, après avis pris auprès des copropriétaires. L'ensemble des habitations à cette adresse appartient à sa mère, son frère Alain BARRERE et elle-même Véronique RIGAUX BARRERE. Cette demande a été à nouveau faite sur le registre papier de la commune. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Pas de nécessité de modification du PLUI, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L.* *111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
8	R-ME 1 - Mora Micheline – web 74 registre	Mme Mora est venue à la 6ème permanence et demande la constructibilité de sa parcelle AM951 classée actuellement en N. Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « *Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité. » La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine **modification n°2** du PLUi.
9	R-ME-2 Coureau Charles – web 75 registre	Ce pétitionnaire est venu à la 6ème permanence et demande la constructibilité de ses parcelles AK519 et AK518 (anciennement AK452) se trouvant en dent creuse. Ces terrains sont viabilisés et la MACS et la commune de Messanges sont d'accords pour ce changement de destination. Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « *Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité. »* La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine **modification n°2** du PLUi.
10	R-ME 3 Mme Charpentier et Mr Abbadi Kaveh – web 76 registre	Ces personnes sont venues à la 6ème permanence pour un changement de zonage pour les parcelles AL168 AL 169 AL 171 classées en N pour devenir agricole pour une activité agricole. Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise : *« Un changement de zonage de N vers A nécessite une procédure de révision et non de modification du PLUI.* *Conformément au règlement écrit de la zone Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Naturelle à Messanges. La délivrance du permis sera soumise à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'existence d'un réservoir de biodiversité limite les bâtiments agricoles à 200m² d'emprise au sol. Dans le cadre de cette modification n°4 du PLUI, il est* *proposé que les serres démontables soient également autorisées. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. Dans l'hypothèse où le zonage maintenu limiterait l'activité agricole du pétitionnaire, elle l'invite à se

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		rapprocher de la mairie afin d'être informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la prochaine **révision du PLUi**, et ainsi pouvoir réitérer sa demande.
11	R-ME 4 = web 77 Avocate avec Mr et Mme Lamoliate = web 54 = web 174	Mr et Mme Lamoliate sont venus accompagnée de leur avocate à la 6ème permanence. Ils demandent la suppression de la zone humide sur leur parcelle AB 93 et sur une parcelle voisine AB 861 car selon le diagnostic réalisé par la société REALYS cette identification est obsolète, ces 2 parcelles se trouvent sur l'OPA n°2. Voir dossier complet en annexe web 54 = web 77 = web 174 (même courrier envoyé à la MACS). Cette contribution est contradictoire avec les contributions web 256 et 257 qui attestent la présence de zone humide sur cette parcelle. La MACS, dans son mémoire en réponse, réaffirme : « *avis défavorable L'étude réalisée par le bureau d'études REALYS permet de compléter l'étude initiale menée par MACS au regard des 8 sondages pédologiques réalisés (aucun n'avait été réalisé par MACS). Le critère botanique avait suffi à justifier ce classement en zone humide dans le PLUI : le secteur était marqué par des fossés très frais avec roncier dans un secteur de sources engorgé d'eau en hiver et au printemps, puis se ressuyant l'été. Au Nord Ouest, une roselière très fraîche à mésohygrophile était identifiée sous une plantation de pins maritimes. Comme préconisé par le bureau d'études REALYS, un 2ème passage s'avère donc utile.* » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse, elle recommande au pétitionnaire de réaliser cette étude complémentaire.
12	R-ME 6-Philippe de Miras – web 79 registre Domaine de la Prade	Cette personne est venue à la 6ème permanence et demande le changement de destination des parcelles AE 233 à 243 et AH 365 à 380 de zone hébergement touristique à résidentiel. Cf. dossier complet en annexe dont un extrait de l'acte de propriété faisant déjà apparaitre l'état d'usage d'habitation. La MACS, dans son mémoire en réponse confirme : *« Avis favorable pour modifier les mixités fonctionnelles autorisées dans cette zone Urbaine, suite à la non reconduction du bail commercial pour fin d'exploitation et aux mutations enregistrées comme local d'habitation. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
13	R-ME 7 =web 80 registre	La commune est venue à la 6ème permanence et a déposé un courrier demandant de faire évoluer l'OAP n°2 en habitat collectif densité moyenne. Dans sa réponse au mémoire, la MACS confirme : *« Avis favorable «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et indique en complément, comme précisé dans le courrier : « *avec l'obligation de 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété.* «
14	Web 196 - HAMARD DANIEL	Ce pétitionnaire fait une contribution concernant le logement *: « La construction de. Nombreux logements envisagés me semble incohérente. Elle aura pour conséquence l'augmentation des résidences de vacances et de*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		courts loisirs entraînant des actions spéculatives sur la ventes de terrains. Le calibrage des logements sociaux est à revoir il doit en harmonie avec les prévisions de développement économique de Messanges et des communes environnantes. » Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise : *« Concernant la pression immobilière et la captation des logements pour des résidences secondaires ou de location saisonnière, la production de logement social est le seul moyen de garantir leur occupation en résidence principale. La commune de Messanges respecte les objectifs fixés par le PLH n°2 en termes de production de logements locatifs sociaux.* *Suite à la modification n°4, la commune souhaite augmenter les obligations de logements sociaux à 50% (20% locatif et 30% d'accession sociale). Le PLH n°3, en cours d'élaboration, permettra de réexaminer les objectifs de production de logements sociaux et d'explorer la mobilisation de nouveaux outils suite à la récente loi LE MEUR promulguée en Novembre 2024 (locations courte durée, résidences secondaires, etc.). La future révision du PLUI permettra d'intégrer ces nouvelles orientations. »* La commissaire enquêtrice recommande que cette réflexion soit plus globale et la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.
15	Web 202 - Ange CARUSO	Ce pétitionnaire fait des remarques concernant l'OAP n°2 et demande : *« 1. Que la zone Est de l'OAP n°2 (parcelles AB 90/91/92/93), actuellement affichée comme constructible, soit définitivement déclassée en zone naturelle du fait de la présence de multiples zones humides et d'un ruisseau, conformément aux mesures prévues par le zonage dans l'analyse des incidences des risques en vigueur dans le PLUI V3 (https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/PLUi/02-Rapport-presentation/Livre%203%20Evaluation%20des%20Incidences.pdf)* *La politique de gestion des zones humides n'ayant pas été modifiée dans le cadre de la présente révision et conformément à la réglementation en vigueur (article L.151-23 CU du code de l'urbanisme), et du choix fait par MACS de « privilégier l'évitement des secteurs en zones humides conduisant à leur inconstructibilité », ces mesures restent donc applicables.* *2. Le respect d'un tampon de 25 m, communément appliqué par MACS, conformément aux mesures prévues par le zonage dans l'analyse des incidences des risques en vigueur dans le PLUI V3, autour des zones humides. On démontre aisément que le respect de ce tampon conduit inéluctablement à une surface constructible de la partie Est extrêmement réduite, voire nulle*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		selon les parcelles, ne permettant en conséquence aucune construction. Cela rejoint le premier point. *Ces 2 points répondent ainsi à l'exigence de réduction de l'emprise du bâti au sol dans les Plans Locaux d'Urbanisme.* *3. Qu'une étude d'impact sur la biodiversité, ainsi qu'une étude réaliste de l'étendue des zones humides soient réalisées sur toute la surface de l'OAP n°2 avant tout nouvel aménagement* *4. Que les choix décidés lors des précédentes versions du PLUi soient respectés. Il est regrettable de constater des écarts significatifs entre ce qui est décidé dans le cadre du PLUi et la réalité de terrain (exemple : disparition d'un bosquet avec des espèces végétales protégées sur l'OAP n°2 de Messanges, bosquet pourtant maintenu dans les versions 1, 2 et 3 du PLUi et étonnamment toujours affiché sur les documents de l'OAP alors qu'il a été détruit !) »* Cf. 2 documents complets 6 pages et 12 pages en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS précise sur ces 4 questions : *« 1- L'OAP n°2 n'a pas vocation à être totalement abandonnée ni déclassée en zone Naturelle. En revanche, les principes d'aménagement de cette OAP 2 pourraient être mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés (et des conditions d'accès prévus), des résultats des études environnementales réalisées en phase projet, des différentes demandes de modifications exprimées pour la M4.* *2- L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques.* *3- Les études d'impacts sont réalisées en phase projet par les aménageurs, pas par une collectivité en phase planification, au regard de la définition précise du projet qu'elles nécessitent. Les principes d'aménagement de cette OAP 2 pourraient être mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés et des résultats des études environnementales réalisées en phase projet (telles que soumises et validées par l'autorité environnementale.* *4- Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUI, sur la base du précédent POS. »* La commissaire enquêtrice prend acte de ces quatre réponses et insiste sur l'importance de mettre à jour les principes d'aménagement de l'OAP n°2 en

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		tenant compte des résultats des études environnementales et des observations faites pendant l'enquête publique.
16	Web 203 - MARC René	Ce pétitionnaire fait différentes remarques qui demandent certaines réponses et justification : - *Les nouvelles constructions face à la halle sont une tâche pour le village, d'autant que certaines maisons de la route du coy ne perçoivent pas l'ensoleillemment désiré.* - *La route de Messanges à Azur est très lézardée et mérite un entretien.* - *Il faut arrêter la déforestation, en 1985 la hauteur de la nappe était à 8 m aujourd'hui elle est 0,80 cm ce qui pourrait amener des inondations.* - *De nombreux chênes-lièges ont été abattus malgré l'interdiction, alors qu'il est nécesssaire contre le rechauffement climatique.* » Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise : *« la modification n°4 du PLUi n'a pas de prise sur des constructions déjà réalisées ni sur l'entretien de la voirie. Concernant la déforestation, le PLUi depuis son approbation en 2020 tend à diminuer le phénomène d'étalement urbain et les impacts de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette tendance va se renforcer dans les décennies à venir avec les enjeux de sobriété foncière et de prise en compte du changement climatique, conformément à la loi Climat et Résilience. La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été engagée en ce sens, afin de définir une nouvelle stratégie d'aménagement durable, résilient et solidaire du territoire ».* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. Concernant le dernier point, elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la MACS dans le cas où les faits évoqués, à savoir l'abattage de chênes-lièges en dépit de l'interdiction seraient avérés, afin que les mesures nécessaires puissent être prises.
17	Web 208 - anonyme	*Ce pétitionnaire fait des remarques concernant la justification de densification absente et la destruction d'un milieu dunaire :* *« La notice explicative du projet précise en page 185 les objectifs pour l'OAP n° 2 à Messanges:* *« Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, de développement prioritaire de l'offre de logements en résidences principales et en logement sociaux :* *• Augmenter les densités maximales autorisées : de 16 à 20 logements/ha, soit 150 logements environ (au lieu de 120 logements)* *• Augmenter les obligations de logements sociaux à 50% avec 30% minimum d'accessions sociale, en plus des 20% de logements locatifs sociaux déjà prévus.* *• Modification du schéma d'aménagement de l'OAP 2 : passer tout le secteur à l'Ouest de la route des Lacs en secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible (abandon des formes urbaines d'habitat individuel) »* *Ces objectifs ne sont nullement justifiés:* *a) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 est en cours de révision , et 3 ses premiers résultats ne seront pas annoncés avant 2026.* *Pas de répartition de besoins concernant Messanges n'existe à ce jour.* *b) La population actuelle de Messanges est d'environ 1000 habitants résidant*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		en 470 résidences principales (dans un ensemble de 1277 logements) . Son maire 4 a signé (de janvier 2018 à juin 2024) 274 autorisations de construire pour 480 nouveaux logements (ou leur extension). Dans la continuité du taux actuel de 37 % en résidences principales, il y a de quoi satisfaire largement d'éventuels besoins supplémentaires pour résider à l'année. *c) Dans son bulletin municipal public d'octobre 2022, le maire annonçait la construction de 37 logements à prix maitrisés et 4 logements sociaux autorisés sur quatre propriétés privées. Ne suffisent ils pas pour la contribution attendue* *de la commune au PLH (non encore arrêté)? Des renoncements de promoteurs immobiliers justifieraient-ils cette modification du PLUi?* *d) La commune de Messanges ne dispose pas d'atouts et attractivité pour des créations hypothétiques d'emplois justifiant de nouveaux logements à caractère social. Le nombre d'actifs y résidant est de 372 dont 33% seulement travaillent à Messanges: ce taux est très inférieur à celui de 44% pour Soustons, Vieux-Boucau et Moliets.* *e) La vérité est que le prétendu besoin de logements sociaux si souvent invoqué par des responsables locaux de la maîtrise du foncier constructible n'est qu'une réponse à la pression de promoteurs immobiliers …* *…* *f)Protection des espèces manquante!* *Messanges dispose de dune arrières dont la dune de Moïsan qui abrite des espèces d'oiseaux protégés et constitue le terrains de chasse des hirondelles qui nichent à la hitillere(restaurant dans le bourg).* *Un projet contesté prévoit la destruction de cette dune. Il est urgent de protéger cette zone des promoteurs immobiliers. Comme évoqué précédemment, le besoin en logement social n'est pas vraiment prouvé. Détruire un milieu dunaire est irresponsable. »* Dans son mémoire en réponse la MACS précise sur ces 6 points : *« a - Ces ajustements ne sont pas liés au futur PLH mais au PLH actuel, afin de développer de l'accession sociale à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.* *b - Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages, nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale).* *c - Les projets récents évoqués (37 logements maitrisés et 4 logements sociaux) ne permettent pas d'atteindre totalement les objectifs du PLH actuel au regard de la tension du marché et du niveau de demande logements abordables*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		d - Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUI. De plus, en matière économique et résidentielle, les besoins et les actions à engager dépassent le simple périmètre communal. Le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE, de 38 269 en 2015 à 41 092 en 2021). D'autre part, le nombre de personnes occupant un emploi dans sa commune de résidence ne cesse de diminuer, à MACS comme ailleurs. Les emplois présents dans une commune ne sont pas occupés par les habitants de ladite commune : il n'y pas de corrélation statistique entre les deux. D'autre part, l'indice de concentration de l'emploi sur Messanges est plus élevé que sur ses communes voisines. *e - … ou de répondre à l'enjeu crucial de production de logements abordables dans un contexte de sobriété foncière. ….* *f - Le PLUi ne peut pas revenir sur une autorisation d'urbanisme précédemment délivrée et non annulée par le juge que ce soit dans le cadre du permis de construire ou de l'autorisation de défrichement (en attente de la décision de la Cours Administrative d'Appel de Bordeaux). »* La commissaire enquêtrice souscrit à ces réponses. Concernant la dune de Moïsan, elle recommande une attention particulière sur ce projet de construction dans le cas où l'autorisation de défrichement serait accordée. Concernant le logement, elle recommande que cette réflexion soit plus globale et la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.
18	Web 217 - anonyme	Ce pétitionnaire fait part des difficultés d'accès à l'information et à la concertation - Les citoyens peinent à comprendre les enjeux du PLUi à l'échelle des 23 communes, notamment faute d'informations claires et localisées sur les projets propres à Messanges. - L'accumulation de données rend l'accès à l'essentiel difficile pour les habitants. - La fréquence des modifications du PLUi génère un sentiment d'insécurité quant à l'avenir de l'urbanisme local. - Il est demandé que les projets soient présentés et discutés en amont lors de réunions publiques pour une meilleure transparence et participation. **Réponse MACS : »** *MACS a toujours été vigilante à développer des outils ergonomiques pour accéder aux règles d'urbanisme en vigueur (site web, carte interactive, fiche de renseignement). Le projet de PLUi, dont la*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		complexité est certaine, est le reflet d'un Code de l'urbanisme et de l'Environnement toujours plus exigeants, d'une multiplication de recours rendant les références juridiques indispensables sous peine d'annulation du PLUI, d'une approche très transversale englobant une multitude de thématiques et enfin d'un périmètre de 23 communes rendant forcément l'exercice plus vaste que pour un seul PLU communal. La prochaine procédure de révision globale du PLUi pourra permettre d'améliorer certainement la forme du document mais le fond restera quant à lui inchangé. *Quant à une participation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 6028 visiteurs ont consulté le site, près de 2884 téléchargements ont eu lieu et 284 observations ont été émises. De plus, les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Pour ne citer que Messanges, un bulletin municipal est régulièrement publié pour informer les habitants des projets communaux (celui de janvier 2024 était d'ailleurs dédié à l'urbanisme et à la fiscalité). Un interface internet est également active pour suivre les différents projets sur la commune. »* Le pétitionnaire précise également : « *En outre les services techniques travaillant au PLUI devraient aussi avoir une vision plus précise des propriétaires des terrains concernés par les changements de destination, mais aussi le nombre d'opérations les concernant et la récurrence de celles-ci à 15 ans. Tout citoyen pourrait avoir cette information devenue publique. La pression immobilière est une chose en matière d'acheteurs mais les propriétaires fonciers ont aussi leur responsabilité. »* **Réponse MACS.** *: « Hors de portée de la modification n°4 du PLUI. »* **Un Cadre réglementaire de la modification N°4 à modifier** *Nous avons constaté comme d'autres une ambiguïté très gênante dans l'exposé du projet signé par le Président de la MACS à savoir : « Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ». Cette présentation laisse place à une interprétation pouvant laisser cette extension d'urbanisme en contradiction avec le code de l'Urbanisme (Article 121-8).* *Aussi nous demandons une correction de cet objectif écrit et signé en indiquant clairement par exemple : « réduire le nombre ou le périmètre des zones urbaines ou à urbaniser ».* **Réponse MACS** *: « Demande peu compréhensible : l'article L.121-8 du code de l'urbanise renvoie aux notions de la loi Littoral, d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages et des secteurs déjà urbanisés. La modification n°4 du PLUi n'impacte pas ces notions. »* **Projets OAP 1 et 2 à MESSANGES** *L'urbanisme est un sujet très sensible sur la commune de Messanges et les droits à construire sont toujours sujets à discussion.* *Ces 2 projets n'ont pas été présentés par les représentants de la commune lors de l'élaboration du PLU de la Commune en 2020. Aussi nous sommes surpris de voir ces 2 AOP avancer dans leur faisabilité car plusieurs points ne sont pas présentés :* *• Les terrains concernés ont des zones humides et sont proches d'un ruisseau. La continuité d'urbanisme (l'Etat de droit intègre la loi Littoral) est fortement*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		contestée sur l'AOP 1, alors pourquoi ne pas attendre que les voies juridiques soient purgées ? *• La question du logement social est mise en avant pour les 2 projets. Mais sauf à nous tromper, le Plan Local de l'Habitat n'est pas encore fait. La justification de ces projets sous cet angle ne parait très orientée car les chiffres montrent bien que le besoin dans la commune n'est pas là. 480 logements ont été autorisés par le Maire de Messanges en 6 ans permettant sans nul doute son anticipation pour satisfaire le besoin de logement pour résidents permanents.* *A ce jour, Messanges ne compte que 37% de résidences principales, donc pas besoin d'ajouter du Bâti en artificialisant ainsi les sols. Le développement de Messanges ne peut être basée sur la recherche d'une fiscalité liée à l'augmentation de l'immobilier au risque d'oublier le cadre de vie des résidents locaux.* **Réponse MACS :** *l'élaboration du 1er PLU intercommunal a fait l'objet d'une concertation préalable, ainsi que de réunions publiques et d'une enquête publique.* *Concernant l'OAP n°1, le Tribunal Administratif a rejeté la demande d'annulation de cette zone constructible au PLUI. Un appel a été formé auprès de la CAA de Bordeaux, dont la décision n'est pas encore connue. Les recours contentieux à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI n'ont pas de caractère suspensif. Et les dépôts de permis de construire sont de l'initiative de porteurs de projets, sans lien avec MACS.* *Ces ajustements ne sont pas liés au futur PLH mais au PLH actuel, afin de développer de l'accession sociale à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.* **Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement)** *« Au sud de Messanges la Commune a autorisé la suppression d'une servitude de passage située à l'ouest du courant de Moïsan, reliant la route de la côte (via un centre équestre disparu depuis) à la route de la plage sud. Ce chemin utilisé par des piétons et des cyclistes avait une vraie utilité pour la mobilité des personnes. Qu'elle est la justification de cela alors que nous n'avons que découvert cela une fois la servitude fermée. »* **Réponse MACS :** *« les servitudes de passage sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi (droit privé et non droit de l'urbanisme). »* **Améliorer la prise en compte des risques naturels** *« Face au changement climatique Messanges doit aussi s'adapter et regarder son futur eu égard à son passé.* *• Le sud de Messanges est originellement le bassin versant de l'ensemble de eaux allant jusqu'à Moliets suivant le schéma des étangs Landais. Il est aussi le réservoir de stockage de trop plein des eaux par remontée de la nappe phréatique ou PLUie avec aussi la caractéristique des marées dans le courant de Moisan. A noter que Vieux Boucau nord avec une urbanisation très forte et malgré les fortes inondations connues récemment, bénéficie de cette protection naturelle de réservoir.* *Aussi il est urgent que la collectivité reprenne l'ensemble de la zone du Junca et autour jusqu'à l'ouest de la route des Lacs pour classer la zone naturelle à*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		cet effet, supprimant ainsi les terrains classés urbanisables par la commune en 2020. *Le territoire suffoque sous la pression commerciale actuellement et il n'est pas utile d'en rajouter.* *• Le nord de Messanges et spécifiquement le quartier de la Prade est une zone sensible au risque incendie. Toute urbanisation ou développement d'activité économique nous semble à proscrire sachant que les coûts d'équipements publics sont considérables vu la distance au bourg. »* **Réponse MACS :** *« Le déclassement de zones Urbaine en zone Naturelle doit être justifiée, basée sur des études révélant l'existence d'enjeux environnementaux ou la présence de risques avérés. Le PLUi a d'ores et déjà pris en compte ces enjeux à Messanges Sud, avec des dispositions réglementaires spécifiques : parcelles déjà bâties et artificialisées au Junca avec Trame Bleue + submersion marine + remontée de nappes et classement en zone Naturelle et en Réservoir de Biodiversité à l'Ouest de la route des lacs. L'aménagement de la future zone d'activités économiques par MACS fera l'objet d'études environnementales préalables. Le quartier de la Prade est majoritairement classé en zone Naturelle, sauf au niveau du camping à la ferme et de l'ancienne résidence ODALYS, avec la prise en compte des enjeux associés à des dispositions réglementaires spécifiques : aléa remontée de nappes + aléa feu de forêt. »* *« De manière plus générale le développement de l'urbanisation à Messanges ces dernières années a amené un renforcement de l'habitat secondaire avec une forte propension au locatif saisonnier. La question du logement à l'année et accessible ne doit pas être dissocié du besoin réel. En effet la commune est sans activité productive avec une économie du tourisme touchant le cadre de vie des résidents à l'année. L'équilibre doit être recherché mais il ne passe pas par la création de charges fixes publiques attachées aux revenus du foncier. La protection des populations passe par la prise en compte des aléas climatiques passés pour éviter au maximum le renouvellement des sinistres (Inondations, Incendies) en protégeant la nature encore existante à Messanges. Nous nous devons de laisser un environnement vivable à nos successeurs »* ***Réponse MACS** : « La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale). Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages, nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale).* *Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUI. Le but est notamment de diversifier les activités économiques implantées sur la commune, au-delà de l'activité touristique. Le PLH n°3, en cours*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		d'élaboration, permettra de réexaminer les objectifs de production de logements sociaux et d'explorer la mobilisation de nouveaux outils suite à la récente loi LE MEUR promulguée en Novembre 2024 (locations courte durée, résidences secondaires, etc.). La future révision du PLUI permettra d'intégrer ces nouvelles orientations. » La commissaire enquêtrice souscrit à ces réponses. S'agissant de l'aménagement de la future zone d'activités économiques, elle recommande une vigilance particulière une fois les études environnementales préalables finalisées, afin que ce projet soit mené dans le respect des enjeux identifiés. Pour les autres sujets évoqués qui ne relèvent pas de cette enquête publique, et notamment celui des servitudes de passage, la commissaire enquêtrice invite le pétitionnaire à prendre contact avec les services de la MACS afin d'échanger sur les choix opérés par la collectivité.
19	Web 240 – Association AME Messanges Environnement OULES Denis	**Réponse MACS : «** *Demande peu compréhensible : l'article L.121-8 du code de l'urbanise renvoie aux notions de la loi Littoral, d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages et des secteurs déjà urbanisés. La modification n°4 du PLUi n'impacte pas ces notions. «* - *Représentations graphiques fausses et trompeuses.* *La représentation graphique de l'OAP n° 2 dans la commune de Messanges figure un bosquet d'environ un hectare qui n'existe plus depuis 2021: en pages 186 de la notice explicative, comme en page 156 des « orientations d'aménagement et de programmation » du dossier technique. Cette fausse représentation de la réalité est de nature à tromper le lecteur des documents de l'enquête publique qui considèrerait à tort que la densification prévue à l'Ouest est compensée par la conservation du bosquet.* **Réponse MACS :** « *Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUI, sur la base du précédent POS. «* - *Justification de densification absente en faisant référence à la notice explicative du projet p 185 les objectifs pour l'OAP n° 2 à Messanges.* **Réponse MACS** : « *la justification de cette densification n'est pas à mettre en lien avec le futur PLH mais le PLH actuel, afin de développer de l'accession sociale à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.* *Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages, nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale). Les projets récents évoqués (37 logements maitrisés et 4 logements sociaux) ne permettent pas d'atteindre totalement les objectifs du PLH actuel au regard de la tension du marché et du niveau de demande logements abordables.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, l'indice de concentration de l'emploi sur Messanges est plus élevé que sur ses communes voisines. Un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUI. Le but est notamment de diversifier les activités économiques implantées sur la commune, au-delà de l'activité touristique. De plus, en matière économique et résidentielle, les besoins à engager dépassent le simple périmètre communal. De surcroît, le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE, de 38 269 en 2015 à 41 092 en 2021). Enfin, le nombre de personnes occupant un emploi dans sa commune de résidence ne cesse de diminuer, à MACS comme ailleurs. Les emplois présents dans une commune ne sont pas occupés par les habitants de ladite commune : il n'y pas de corrélation statistique entre les deux. «

- *Réductions de zones urbaines contestées. La densification prétendument nécessaire serait cohérente et compréhensible si elle était accompagnée de propositions de réduction de l'artificialisation des sols avec le premier objectif du projet de « réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ».*

Cette cohérence serait assurée par la qualification en zone naturelle ou forestière de la dune protohistorique de Moïsan et re-qualification en zone agricole du Nord (et naturelle du bosquet au Sud) de l'OAP n° 1. Des associations départementales de l'environnement apprécieraient avec le préfet qui écrivait le 30 octobre 2019 dans son avis sur le projet de PLUi qui lui était soumis: « … zones urbanisées qui ne peuvent pas connaître d'extension de l'urbanisation. Dès lors, ne constituent pas des agglomérations ou des villages au sens de la loi littoral… la ZAC de Messanges (séparée du bourg par le ruisseau de Laprade) ». Et aussi « … l'extension de l'urbanisation doit être physiquement avérée. Or, sur la commune de Messanges, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 de cette zone n'est pas en continuité avec le bourg du point de vue de la loi littoral, puisque la zone U au sud de la zone AU n'est pas urbanisée. Il y a donc rupture de l'urbanisation ».
Réponse MACS : « *Le PLUi ne peut pas revenir sur une autorisation d'urbanisme précédemment délivrée au Moïsan et non annulée par le juge que ce soit dans le cadre du permis de construire ou de l'autorisation de défrichement (en attente de la décision de la CAA de Bordeaux). Concernant l'OAP n°1, le Tribunal Administratif a rejeté la demande d'annulation de cette zone constructible au PLUI. Un appel a été formé auprès de la CAA de Bordeaux, dont la décision n'est pas encore connue. »*

L'Association questionne également sur la préservation de zones humides et sur l'inadaptation du processus de consultation démocratique des citoyens.
Réponse MACS *: les zones humides au sein des OAP 1 et 2 ont bien été prises compte (cf. schémas d'aménagement et plans TVB).*
Le déclassement de zones Urbaine en zone Naturelle doit être justifiée, basée sur des études révélant l'existence d'enjeux environnementaux ou la présence de risques avérés. Le PLUi a d'ores et déjà pris en compte ces enjeux à Messanges Sud, avec des dispositions réglementaires spécifiques : parcelles déjà bâties et artificialisées au Junca avec Trame Bleue + submersion marine + remontée de nappes et classement en zone Naturelle et en Réservoir de Biodiversité à l'Ouest de la route des lacs. L'aménagement de la future zone

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		d'activités économiques par MACS fera l'objet d'études environnementales préalables. Le quartier de la Prade est majoritairement classé en zone Naturelle, sauf au niveau du camping à la ferme et de l'ancienne résidence ODALYS, avec la prise en compte des enjeux associés à des dispositions réglementaires spécifiques : aléa remontée de nappes + aléa feu de forêt. Quant à la participation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 6028 visiteurs ont consulté le site, près de 2884 téléchargements ont eu lieu et 284 observations ont été émises. De plus, les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Pour ne citer que Messanges, un bulletin municipal est régulièrement publié pour informer les habitants des projets communaux (celui de janvier 2024 était d'ailleurs dédié à l'urbanisme et à la fiscalité). Un interface internet est également active pour suivre les différents projets sur la commune. « Cf. détail courrier 5 pages en annexe remis par le pétitionnaire La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. S'agissant de l'aménagement de la future zone d'activités économiques, elle recommande une vigilance particulière une fois les études environnementales préalables finalisées, afin que ce projet soit mené dans le respect des enjeux identifiés. De manière générale, la commissaire enquêtrice recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont des projets d'aménagement. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques.
20	Web 256 - Saint Aroman Christophe	Ce pétitionnaire interpelle sur l'OAP no2 et particulièrement les parcelles AB 90/91/92/93 et demande que ces parcelles, actuellement classées comme constructibles, soient définitivement déclassées et deviennent inconstructibles en raison de la présence de zones humides. Comme l'atteste également la contribution suivante 257. Cette contribution est contradictoire avec la contribution web 54 = 77 = 174 qui justifie avec un bureau d'étude l'absence de zone humide sur cette parcelle. *« en cohérence avec le rapport de présentation du PLUI de MACS (Evaluation des incidences / P38) du 11 Juillet 2019 ainsi que des mesures prévues par le Zonage dudit rapport, à savoir, je cite:* *-« Déclassement de la zone constructible de la partie Est de la zone impactée par de nombreuses zones humides* *- Préservation du boisement (L.151-23 CU - corridor pas japonais)* *- Préservation des zones humides (L151-23 CU - zone humide) »* *Je demande , par ailleurs, que soit créé une zone tampon de 25M autour des zones humides précédemment identifiées, là aussi en cohérence et dans le respect du chapitre « évaluation des incidences / P38 / Préconisations» , je cite: « Préserver le ruisseau et les zones humides avec un tampon de 25m ».* **Réponse MACS :** « *L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. « *J'observe enfin que les orientations définies dans les précédentes versions du PLUI n'ont - curieusement - pas été respectées: je fais ici référence au bosquet en partie OUEST de l'OAP no2, aujourd'hui loti (travaux de 2022) bien que devant être préservé dans l'OAP en tant que zone naturelle, et pourtant toujours représenté sur tous les documents de l'OAP, introduisant de fait une vision biaisée et fausse de l'importance relative des zones naturelles préservées dans l'OAP no2.* **Réponse MACS** : « *Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUI, sur la base du précédent POS. «* *J'alerte enfin sur les tentatives répétées d'urbanisation de la parcelle AB93 par ses propriétaires qui viennent de se voir refuser un permis d'urbaniser le 23/01/2025 parce qu'en contradiction totale avec les orientations du PLUI; je cite ci-dessous partie des attendus du refus, consultables librement:* *« - projet situé dans l'OAP no2 »* *« le projet n'est pas compatible avec l'aménagement prévu à l'OAP »* *« en application de l'article F3 des dispositions générales du règlement du PLUI, l'imperméabilisation, même partielle est interdite »* *« considérant que le projet prévoit la desserte de l'opération par la parcelle AB 861, traversant une zone humide ».* *Je précise enfin que les propriétaires de la parcelle AB93 persistant dans leur projet d'urbanisation, au mépris de tous les attendus évoqués ci-dessus, tentent au moyen d'une étude de sols biaisée et financée…par eux mêmes, (cf contribution* web *54 = 77 = 174) d'obtenir le déclassement de toute leur parcelle mais également d'une parcelle ne leur appartenant pas (celle ci appartient aux coloris du lotissement Le Bosquet) afin d'y faire passer l'accès de leur lotissement, au mépris des propriétaires, des voisins mais aussi de l'un des attendus motivant le refus de leur permis de lotir , je cite:* *» considérant que le projet prévoit un accès par la parcelle AB861 au nord alors que l'OAP prévoit la desserte de l'aménagement par une voie à créera sud de l'OAP, allant de la RD810 à la RD50 ».* La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. Concernant la dernière remarque, elle précise que la MACS a apporté une réponse à cette observation, identique à celle formulée pour la contribution suivante. En synthèse, elle rappelle que l'inventaire mené à l'échelle intercommunale visait principalement à lever les incertitudes sur la présence de zones humides dans les secteurs à enjeux, sans pour autant constituer une délimitation précise. La préconisation d'une zone tampon de 25 mètres pour les OAP en contact avec des zones humides, issue du rapport de présentation, relève d'un principe de précaution sans valeur opposable. La

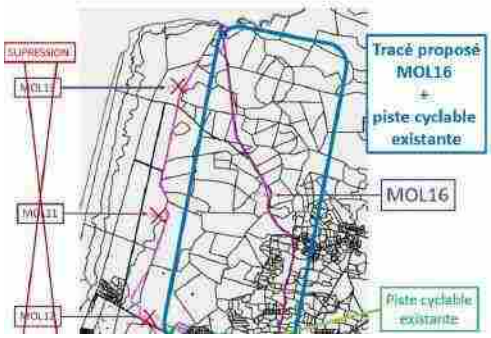
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		délimitation précise est obtenue en phase projet, au moyen d'études environnementales détaillées. Par ailleurs, l'étude récemment produite sur la parcelle AB93 doit encore être complétée sur les volets floristiques et pour le moment, la MACS a émis un avis défavorable sur la demande de suppression de zone humide, le critère botanique avait suffi à justifier ce classement en zone humide dans le PLUi (cf. contribution n°11 ci-dessus).
21	Web 257 - JOANNE Béatrice	En lien avec la précédente contribution, la présidente de l'ASL Le Bosquet, représentant 28 copropriétaires dont plusieurs terrains jouxtent les parcelles AB92 et AB93, elle demande également le déclassement en zone naturelle de la partie Est de l'OAP2. *« En effet, nous pouvons confirmer que les parcelles AB92 et AB93 comportent des zones humides, voir très humides chaque hiver, sauf cette année qui a été très peu pluvieuse (exception qui confirme la règle).* *A noter lors des fortes PLUies de septembre 2020, la parcelle AB93, n'ayant plus d'arbres pour absorber l'eau, s'est retrouvée totalement submergée (justifiant les zones tampons de 25m) ainsi qu'une partie de la parcelle AB861 qui nous appartient et dont le terrain est en pente jusqu'à la parcelle AB93.* *Je tiens également à vous informer que nous sommes très sensibles à la protection des zones humides ainsi qu'à l'intégrité de notre espace vert en AB861. »* Dans son mémoire en réponse la MACS précise : *« L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. Toutefois, l'étude récente produite par le propriétaire de la parcelle AB93 nécessite d'être précisée sur les aspects floristiques (cf. ligne d'observation n°11 ci-dessus) »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et complète, concernant l'étude récemment produite sur la parcelle AB93, cette dernière doit encore être complétée sur les volets floristiques et pour le moment, la MACS a émis un avis défavorable sur la demande de suppression de zone humide, le critère botanique avait suffi à justifier ce classement en zone humide dans le PLUi.
22	R-MES-9 = web 264 Jean Rémi Barrrère	Mr Barrère a déposé dans le registre papier une contribution et laissé un courrier de 3 pages. Sa parcelle AB94 est partiellement englobée par l'OAP n°2. Selon le pétitionnaire le schéma d'aménagement ne tient pas compte d'un permis de construire qui lui a été délivrée. Il propose de céder l'emprise de la liaison douce sur son terrain, ainsi que la pointe sud (hors périmètre OAP) déjà végétalisée pour créer un espace public végétalisé. En

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		contrepartie la partie nord de son terrain pourrait permettre de construire de l'habitat individuel. Cf. document en annexe 3 pages Dans son mémoire en réponse la MACS précise : *« Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis et certificats d'urbanisme déjà délivrés (et des conditions d'accès prévues), des résultats des études environnementales réalisées en phase projet (telles que soumises et validées par l'autorité environnementale), des différentes demandes de modifications exprimées pour la Modification n°4 du PLUI. «* La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs de la collectivité, afin de s'informer à la fois sur l'état d'avancement des études environnementales préalables et sur les principes d'aménagement arrêtés pour cette OAP, et ainsi pouvoir évaluer les éventuels impacts sur sa parcelle et échanger sur d'autres aménagements possibles.
MOLIETS ET MAA = 3		
1	R-ME 5 – Mr Jourdain – web 78 registre	Mr Jourdain est venu à la 6ème permanence il demande le retrait des pas japonais sur ses parcelles 134 et 133 au 1740 avenue des lacs. Dans son mémoire en réponse la MACS réaffirme : *«Avis défavorable, procédure de modification non adaptée pour traiter cette demande (révision). De plus, conformément à nos précédents échanges, il n'est pas envisagé de supprimer cet outil de protection des boisements existants. Au regard des nombreuses fonctionnalités que remplit la « nature en ville », le PLUI encourage, certes, la densification, tout en veillant à la qualité des aménagements et à l'inscription harmonieuse de chaque projet dans son environnement. C'est à ce titre que des tissus urbains doivent être ménagés, notamment lorsqu'ils présentent des jardins ou des espaces verts :* **pour qu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie et du paysage du quotidien.* **pour qu'ils contribuent à la biodiversité du territoire et participent à la trame verte et bleue à l'échelle du quartier puis de la ville ;* **en tant qu'espace de pleine terre, outil de régulation de l'imperméabilisation indispensable pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.* *Ainsi, face à l'attractivité forte que connaît notre territoire, il s'agit de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation de la qualité de notre environnement. C'est pourquoi, votre parcelle, recevant des boisements (pour partie) et représentant plus de 1300m², a fait l'objet d'une protection, tout en ménageant une solution quant à son aménagement. Vos parcelles représentant des dents creuses, l'existence d'un « pas japonais » rend possible la construction, sous condition de conserver 70% d'espace de pleine terre. Ainsi, un projet a pu être autorisé sur ces parcelles avec 4 lots d'habitations. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

2	Web 146- Terre de Moliets et Maâ (Terre2M)	L'association Terre2M a remis un document complet en annexe 13 pages, elle *demande :* 1- *« la suppression des Emplacements Réservés MOL 11, MOL 13 et MOL12 à fort impact environnemental au bénéfice du MOL16 et de la piste cyclable existante. Il n'y a pas d'utilité à garder 2 pistes cyclables pour se rendre au même endroit.*  ***Réponse MACS :*** *« Avis défavorable et maintien des emplacements réservées MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche. «* *2 - Terre2M demande l'élargissement du périmètre de l'OAP n°7 à tout le centre du bourg pour appliquer dans ce périmètre les mêmes prescriptions et obligations qui permettront de créer une meilleure cohérence d'architecture et de développement avec une justification Pourquoi le cœur du bourg n'est pas dans le périmètre de l'OAP n°7 centre bourg ?* ***Réponse MACS*** *: « Avis défavorable pour élargir l'OAP n°7 car ne correspond pas à l'objectif et la vocation initiale de cette OAP : celle d'orienter le développement de cette zone urbaine moins dense , avec de larges espaces pour la renaturation, avec une gestion en sens uniques des flux de circulation et avec une fonction clairement affirmée, sociale (petite enfance, logements sociaux), médicale (maison de santé pluri-professionnelle, dentiste, vétérinaires…) et culturelle (médiathèque , maison des Jeunes …). Sans extension du périmètre de l'OAP, une cohérence d'architecture est toutefois assurée puisque les prescriptions relatives à la qualité de l'insertion architecturale dans l'OAP sont les mêmes que celles du règlement écrit régissant l'aspect extérieur des constructions dans la zone Urbaine. «*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		3 -La modification N°4 augmente encore de 55 le nombre de logements : 250 logements en 2020 deviennent 320 logements en 2025. Cette urbanisation n'est pas adaptée à l'assainissement des eaux usées *Les réseaux sont-ils adaptés à ces augmentations dans la mesure où nous sommes une commune littorale avec près de 83% de résidences secondaires, campings, villages vacances … : en période estivale nous passons de 1600 personnes à 45 000/50 000 personnes ? Le nombre de Permis de Construire accordé par notre municipalité est de 264 sur 5 ans (2020 à 2024), ce qui est énorme. Une AUTO-EVALUATION pour l'assainissement est-elle un argument sérieux ? Nous avons déjà posé ces questions en mars 2023 lors de l'enquête publique de la modification n°3 du PLUi : AUCUNE REPONSE n'a été fournie avec des arguments objectifs. Des études type 2AE ont-elles été faites depuis 2017 ?* *Terre2M demande si des travaux ont été effectués depuis 2017. L'état des réseaux d'eau potable et d'assainissement peut-il absorber un tel développement urbanistique ?* ***Réponse MACS :** La station d'épuration d'une capacité de 18 000 EQH (contre environ 1300 habitants au dernier recensement) n'est pas sous-dimensionnée ni en hydraulique ni en biologique. Des travaux de renouvellement sont effectués périodiquement. La marge est suffisante pour l'accroissement de la population. L'été, il est toujours possible d'activer le lit bactérien de type « Sessil » qui permet d'abattre rapidement la pollution. En très haute saison, la station fonctionne sans aide du Sessil. Concernant le service d'eau potable, les volumes demandés en très haute saison sont produits sans problème par les trois forages. EMMA a effectué un forage d'essai. Le forage définitif sera installé et mis en fonctionnement au terme de la démarche administrative d'autorisation. Ce forage sera aussi destiné à sécuriser l'ensemble du territoire nord d'EMMA.* *4-Terre2M attend toujours l'élaboration des fiches de prescription pour le patrimoine bâti comparables à celles élaborées par la commune de Vieux-Boucau-Les- Bains. La liste non exhaustive enregistrée à la modification n°3 du PLUI ne suffit pas et ne remplit pas les critères attendus dans un PLUi. »* **Réponse MACS. :** *La commune de Moliets a augmenté les protections patrimoniales lors de la précédente modification du PLUI, avec le concours de votre association : 40 bâtis remarquables sont actuellement identifiés et protégés. La réalisation de fiches de prescription permettrait d'apporter des précisions réglementaires aux dispositions générales en vigueur et déjà protectrices ;* - ***Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques** constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.* - *Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront **respecter le caractère architectural de la construction,** notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade… Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale **traditionnelle ou contemporaine***

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		*dans la mesure où elles **valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux** avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* *Une minorité de communes a engagé ce type de démarche (5/23), avec l'appui conséquent d'un architecte conseil. Une procédure ultérieure permettra de traiter ce sujet, en fonction de l'état d'avancement de la démarche communale. «* La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques. Concernant l'élaboration des fiches de prescription en matière de protection patrimoniale, la commissaire enquêtrice recommande de poursuivre ce travail de manière collaborative avec l'association Terre2M, comme cela a été engagé précédemment.
3	Web 215 - CATHERINE LETACONOUX – Les amis de la terre	Les amis de la terre demande : « *éviter la surfréquentation pont de Pichelèbe - demande suppression emplacements réservés »* Voir dossier en annexe 3 pages Dans son mémoire en réponse la MACS réaffirme : *« maintien des emplacements réservées MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche. «* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ORX = 2		
1	Web 160 - ALHAITS JEAN MARIE	Ce pétitionnaire fait part d'une demande déjà faite à la révision du PLUi en 2023, pour changer le zonage de la parcelle D0983 en constructible afin de pouvoir réaliser avec les opérateurs sociaux un projet pour les personnes les moins favorisées. Courrier de demande en 2023 en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique *: « Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat. »* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
2	Web 238 – anonyme	Ce pétitionnaire questionne la pertinence du règlement concernant les dispositifs à claire voie et demande de le retirer et aimerait une justification. Il indique : « *Cette obligation ne me semble pas cohérente compte tenu de la possibilité de construire un mur plein. Pourquoi un tel règlement alors qu'un mur plein est accepté ? Qu'est-ce qui peut expliquer cette différence* ? » Je propose donc que cette réglementation sur les dispositifs à claire voie soit retirée. Dans son mémoire en réponse la MACS réaffirme : « *AVIS DEFAVORABLE. Les clôtures participent au bien-vivre des habitants en assurant l'intimité des parcelles et des habitations. Leurs formes, hauteurs, matériaux sont réglementés dans la mesure où :* *- installées sur rue ou en limites séparatives, elles sont partagées : dès lors elles doivent faire l'objet de règles communes et applicables à tous,* *- vues de l'extérieur de la parcelle, elles construisent le paysage de nos rues et contribuent fortement à en donner l'ambiance* *L'aspect des clôtures participent donc fortement à la qualité paysagère et architecturale d'une rue, d'un quartier, d'un village ou d'une ville, en particulier pour celles donnant sur l'espace public. A ce titre, les solutions à privilégier consistent à la plantation de haies, à l'installation de dispositifs semi-transparents (lisses en bois, ganivelles, claires-voies). Les murs pleins sont tolérés mais avec une longueur et une hauteur limitées sur les voies publiques (sauf dispositifs anti-bruit sur des voies très passantes). Sur limites séparatives, les murs pleins sont autorisés sans restrictions. En outre, les murs et murets correspondent à une typologie locale, traditionnelle, en particulier dans les centre bourgs. »* La commissaire enquêtrice estime que certains choix faits par la collectivité reposent sur des critères pouvant sembler subjectifs, ce qui peut expliquer les interrogations ou réserves exprimées par certains citoyens. Elle souligne aussi l'intérêt de favoriser les haies, qui participent au maintien de la biodiversité, à la lutte contre les îlots de chaleur et à la qualité du cadre

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		de vie. Les haies facilitent l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion environnementale.
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE = 7		
1	R-SOU – 4 Mr Michon = web 108	Mr Michon Bastien est venu à la 7ème permanence pour sa parcelle CB 100 (route de l'escourtille). Mr le Maire lui a indiqué que son terrain est devenu constructible et lui a remis un plan avec un zonage « gris «(cf. plan en annexe). Sur la visionneuse ce terrain apparait toujours en Agricole et ne présente pas de changement de zonage. Ce pétitionnaire demande la confirmation que son terrain est bien constructible et si ce n'est pas le cas, demande sa constructibilité. Cf. Plan en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Comme indiqué lors de nos échanges avec Monsieur MICHON (rendez-vous avec le service urbanisme de la commune et les services de MACS et échanges de mails) en 2023 et en 2025, cette demande sera prise en compte dans le cadre d'une future révision allégée compte tenu de la nature de la demande et sa présence au sein de la tâche urbaine selon l'OCS (non consommatrice de nouveaux espaces urbanisés). La pièce-jointe transmise avec la contribution correspond à une capture écran de la tâche urbaine selon l'OCS de la Région Nouvelle-Aquitaine, identifiant la parcelle objet de la demande comme une zone urbanisée. Cette pièce-jointe ne renvoie pas à un zonage du PLUi.* » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite la MACS à communiquer une estimation de la période envisagée pour la future **révision** allégée. Elle recommande par ailleurs au pétitionnaire de veiller à ce que sa demande soit formalisée et intégrée dans le cadre de cette prochaine enquête publique.
2	Mail 4 = Web 98 Carrières LAFITTE Eurovia- Céline Padial	Céline PADIAL Responsable foncier environnement - Direction Matériaux Sud-Ouest de la société EUROVIA a envoyé un mail avec un dossier de 7 pages pour justifier sa demande concernant le rétablissement du zonage pour les carrières Lafitte. Cf. dossier en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *La parcelle AZ0049 passera dans sa totalité en zone destinée à l'exploitation de carrière en cohérence avec les autorisations d'exploiter délivrées par arrêté préfectoral (15 juin 2001, 23 août 2004 et celle du 31 juillet 2020) permettant une exploitation, extension à l'Est et extraction des sables jusqu'en 2031. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
3	R-JOS4- Mr Grocq = web 223 registre	Mr Grocq est venu à la 8ème permanence avec Mrs Lagelonze et Mendez de la société Fonroche Energie renouvelable pour demander qu'une partie de la parcelle Al 14 ne soit plus identifiée comme réservoir de biodiversité. Pour l'activité de méthanisation, ils ont besoin de développer un second stockage à proximité de l'existant, ils ont besoin d'une surface de 6 000 m² maximum sur l'angle de la parcelle, contre le chemin. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Avis favorable au regard de la jurisprudence de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 19 décembre 2024 venant préciser qu'une activité de méthanisation constitue un service*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		d'intérêt collectif eu égard à l'objectif poursuivi de production de bio méthane à partir de la valorisation de déchets d'origine biologique et d'injection de cette énergie sur le réseau public de distribution. Cependant il est rappelé de veiller à ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone. Il n'est pas donc nécessaire de modifier le plan règlementaire 3.2.8 du PLUi, en effet, le règlement écrit permet au sein des réservoirs de biodiversité : les infrastructure, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative (Cf. dispositions générales du règlement écrit). La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande aux pétitionnaires de se rapprocher des services instructeurs pour la réalisation de leur projet.
4	Web 157 - HUGUET CAMILLE	Cette pétitionnaire habitant 213 lieudits Guilhemet demande un changement de destination d'une grange landaise existante en habitation pour y faire un gite pour accueillir sa famille ou louer à des touristes. Cf. dossier complet 7 pages avec photos en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Avis Favorable. Cette grange sera identifiée comme un bâti pouvant changer de destination afin de pouvoir réhabiliter de cette grange traditionnelle. Nous rappelons que l'identification de la grange dans le document d'urbanisme ne vaut pas autorisation du changement de destination du bâti. En effet, lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
5	Web 162 - Marie Hélène Echevarria	Cette propriétaire d'un terrain agricole CI56 Superficie : environ 20 000 m2 demande s'il est envisagé que cette parcelle puisse devenir une zone urbaine. Leur projet principal serait de la découper en lot pour de futures éventuelles habitations ou d'une zone commerciale. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Votre demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution. »* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
6	Mail 6 = Web 165 - François Navarro	Ce pétitionnaire par mail fait référence à déjà 2 demandes et réitère sa demande de constructibilité de ses parcelles BO 126, 79 et 73 Cf. 2 courriers en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones naturelles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Votre*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution. » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
7	Web 171 - PRAT Benoît	Ce pétitionnaire demande la constructibilité d'une partie de sa parcelle n°59 en zone constructible et agrandir ainsi le hameau de maison déjà existant. Une demande a déjà été déposée en mairie. Cf. plan en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones naturelles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Votre demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution. »* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ = 9		
1	R– SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire	Dépôt via le registre papier de la nouvelle délibération du 11 mars 2025 substituant et annulant celle du 4 décembre 2024. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Avis Favorable.* *A prendre en compte :* *- concernant le souhait de la commune d'avoir aucune restriction sur les ouvertures sur l'ensemble de la commune, aucune distinction ne sera faite en fonction que la parcelle se situe dans le secteur monument historique ou pas.* *- concernant la suppression de l'OAP n°2, le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle.* *- un linéaire commercial sera ajouté à la parcelle AA0089 «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	Web 32 Indivision Lagain/Dufau	Ce pétitionnaire demande une information concernant la potentielle possibilité que ses parcelles de terres agricoles en indivision sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, deviennent constructibles. Il précise *:* *« Vu les grandes orientations d'aménagement sur le territoire sur une période de 10 à 15 ans,* *… un projet d'état liquidatif de la succession par voie judiciaire est en cours d'élaboration.* *Les parcelles cadastrées section A numéros 160,569,859,1267 ont été réunies*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		pour former une parcelle unique cadastrée section AK numéro 10 pour une contenance de 1ha58a57ca. *Les parcelles cadastrées section A numéros 468,469 et 840 ont été réunies pour former une parcelle unique cadastrée section AI numéro 42 pour une contenance de 2ha25a20ca. »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. »* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
3	Web 112 – Jean Didier Lassalle C - MACS- 8 = web 177	Ce pétitionnaire demande la constructibilité de ses parcelles agricoles A320, A1138, B430, B437, B438. Cf. courrier de justification de 12 pages en annexe. Ce même courrier a également été envoyé à la MACS. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : «*Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
4	R-MACS 3 Minard Thierry	Mr Minard est venu à la 9ème permanence responsable du centre de tir sportif de la côte d'argent. Il explique qu'hier, lundi 7 avril il a reçu un sms de la mairie lui indiquant que la mairesse allait dans le cadre de cette enquête déclasser

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	Tir sportif de la côte d'argent = Web 272 registre	son terrain afin qu'il ne puisse plus exercer son activité. (cf. contribution ci-dessous, R- SJM 4 -= web 263 registre). Il s'oppose au déclassement. Il a investi beaucoup d'argent pour acheter ce terrain (la mairesse était d'accord pour le développement cette activité), une demande de défrichement a été faite et il a investi dans une enquête environnementale pour avoir l'autorisation de défricher. Ce terrain de quasi 10 hectares restera « naturel » sans aucune construction ce qui va dans le sens de cette modification de PLUi, il y aura aucune construction envisagée. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Suite à l'approbation du PLUI en 2020, un secteur de 15 ha a été délimité, plus grand qu'au précédent document d'urbanisme, pour permettre le développement de cette activité. Cette zone N réservée aux activités de sports et de loisirs permet, de manière mesurée, des nouvelles constructions et installations dédiées à l'accueil du public et aux loisirs, l'extension des bâtiments existants, les aires de stationnements, les mises aux normes. Cette création de zone N indicée devait également permettre des régularisations concernant des réalisations faites par le passé, sans autorisations. Depuis 5 ans, force est de constater qu'aucune régularisation n'a été entreprise, que des irrégularités se sont multipliées, que des problèmes de sécurité se sont posés.* *D'autre part, le chemin desservant la parcelle A0072 est un chemin DFCI. Par courrier de juillet 2019, la communauté des communes précisait que la route de Lalande ne pouvait pas accueillir une augmentation de trafics véhicules liés au développement souhaité et qu'il était nécessaire de régulariser le statut de la voie concernée. A ce jour, aucune demande n'a été formulée de la part de l'association.* *Quant aux études environnementales, la mairie n'a pas été informée d'une quelconque demande. Enfin, l'autorisation de défrichement ayant été refusée tacitement par la DDTM (en 2020) pour défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes demandées, la réalisation de l'extension (600m) ne peut pas être autorisée.* ***Il est donc envisagé de ne plus faire apparaître ce projet d'extension dans le PLUI. L'activité actuelle est quant à elle maintenue sur environ 5 ha, avec les mêmes droits à construire qu'évoqués ci-dessus.*** ***Un certificat d'urbanisme ayant été déposé tout récemment sur la parcelle objet de la demande, les droits acquis seront cristallisés pendant 18 mois sur les bases du PLUI actuel, avant approbation de la modification n°4. «*** La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher des services instructeurs afin de définir les conditions de cette activité.
5	Web 182 - Lafitte Joly	Ce pétitionnaire demande la constructibilité de ses 2 parcelles AK37 et AK38. Il précise qu'elles sont libres de toute activité agricole et que les parcelles limitrophes sont déjà construites, ainsi que les parcelles en face et les réseaux (edf, eau, telecom) arrivent aussi. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
6	R-SJM 2 = Web 211 registre - Lassalle Fabienne	Cette pétitionnaire a écrit dans le registre pour demander la constructibilité de ses parcelles lieu-dit Lafitte 605, 607 et 469. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
7	R- SJM3 = web 262 registre	La SCI LMBL propriétaire des parcelles 6427, 425, 430, devenue AH9 route de moucaou aujourd'hui a une activité de TP demande de changer de zonage actuellement agricole à un STECAL économique. Un courrier de 3 pages datant du 20/08/2020 avait déjà fait cette demande. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Nous entendons votre demande de création d'un STECAL à vocation économique afin de régulariser la situation de l'activité de travaux publics. La demande de modification faite en 2020 afin de classer la parcelle en zone N réservée aux activités économiques existantes a été pris en compte dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi cependant dans leur avis les services de l'état nous ont indiqué que cette demande de relevé pas d'une procédure de modification simplifiée. La prise en compte de cette demande ne pourra être étudié que dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat.* »

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la **révision** du PLUi.
8	R- SJM 4 -= web 263 registre	La commune a écrit dans le registre le 07/04/25 pour demander : « *Suppression de la parcelle A72 du STECAL Loisirs, remettre en zone N vu en conseil municipal questions diverses avec vote 1 abstention et 14 favorables. Ce déclassement de fait va empêcher le centre de tir sportif d'exercer son activité*. » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. «* La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse en tenant compte des arguments donnés à la contribution n°4, ci-dessus. Elle l'invite à se rapprocher du propriétaire du terrain afin de définir les conditions de cette activité.
9	Mail 11 = Web 249 - Mme Desvaux / Consorts LASSALLE = RMACS11=Web 283	Cette pétitionnaire demande par mail, la constructibilité de ses parcelles section A n° 671, 335, 337, 338, 538, 539, 346, 345, 342, 536, 537 et 343 sises au lieu-dit Belle-vue. Selon elle, ce classement en zone AUHf est injustifié. Elle demande également la constructibilité des parcelles N° A 1543 et 1544 lieu dit Besançon. Cette même contribution a été déposée à la dernière permanence à la MACS. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

SAINTE-MARIE-DE-GOSSE = 1		
1	C-MACS - 6 = Web 175 =- ETCHEVERRY Alice - Catherine et Xavier	Ces pétitionnaires ont envoyé un courrier à la MACS demandant que leurs parcelles H667, 664 et 543 deviennent constructibles. Cf. courrier en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.* » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
SAINT-MARTIN-DE-HINX = 3		
1	Web 17 - Serac/fekir	Ce pétitionnaire demande la constructibilité de sa parcelle C 565. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.* » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
2	R-SMH 1 = Web 62 –Leslie Lassale	Cette pétitionnaire a écrit dans le registre et est venue à la 9ème permanence. Elle demande une correction d'une erreur qu'elle qualifie de matérielle avec la suppression de la trame bleue sur sa parcelle AD 88 (anciennement OH 1533). Un fossé est identifié sur le plan cadastral au sud de la parcelle voisine 76, alors que selon elle, il n'y en a pas. Par contre, 2 sources arrivent sur le terrain côté sud-est passant par les parcelles 84 et 85. Cf. photos en annexe web 62. Cette personne dit avoir acheté le terrain en 2006 à la commune sans zone humide et aimerait savoir quand et avec quelle procédure cette zone humide a été identifiée sur cette parcelle. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Avis défavorable* *La trame bleue du PLUi a été identifiée à partir du réseau hydrographique cartographié par l'IGN (Institut Géographique National). Après vérification, il existe bien, selon l'IGN, un écoulement sur cette parcelle. Il se peut que ce fossé ait été comblé depuis la réalisation de ces cartes par l'IGN mais la*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		communauté de communes n'a pas la compétence pour modifier les cartes de l'IGN ni du GEOPORTAIL. » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à la MACS de la compléter, la pétitionnaire aimerait savoir quand et avec quelle procédure cette zone humide a été identifiée sur cette parcelle.
3	R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire	Mr le maire via le registre papier a agrafé un courrier stipulant qu'il souhaite rajouter une précision : OAP n+3 : à long terme-après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : «*Avis favorable, la partie écrite des OAP sera modifiée en conséquence, en précisant que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation proposée à long terme s'entend à partir de 2030 et la réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE = 5		
1	R-SVT-2= web 10 Trentin Serge = web 69 registre	Mr Trentin Serge est venu à la 1ère permanence. Il habite sur la parcelle BK244 en face du projet de l'OAP n°4 Aspremont/ la Higue (BK149) qui sera en R+3. Cette personne demande à ce que le projet se fasse en R+2 afin de minimiser l'impact de la perte de luminosité pour sa maison. Cf. détail courrier qu'il a remis en permanence. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : «*Avis défavorable.* *Le dessin de cet OAP a fait l'objet d'une étude architecturale afin de veiller à la bonne intégration de ce nouveau projet au sein de la zone urbaine environnante. Les futurs bâtiments devront avoir un recul de 5m par rapport à la rue de la Higue, ce qui portera à environ 20 m la distance entre votre habitation et le futur bâtiment. Votre habitation se situe dans un écrin végétal avec un alignement dense d'arbres de haute tige, garantissant l'absence de vis-à-vis. Enfin, cette étude architecturale a fait l'objet de réunions de concertation pour expliquer les choix d'urbanisme que souhaite porter la commune : offrir des logements à proximité du futur pôle d'échanges multimodal de la gare et de son hyper-centre »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	C3-SVT= Web 65 –David Lesbarreres	Dans son courrier de 7 pages adressé à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse ce pétitionnaire souhaite faire 5 ajustements à l'OAP n°5 - 1- modification de l'emprise - 2- modification du schéma d'aménagement - 3- cohérence des documents - 4- Modification de la hauteur - 5 - clarification de la définition du comble Cf. détail en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « ***Avis favorable*** *en faveur d'une meilleure cohérence entre l'OAP et le projet défini en concertation avec la Mairie : ajustement du périmètre de l'OAP, déplacement du cheminement piéton en cœur d'opération, modification des hauteurs au*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		faîtage (sans modification du nombre de niveaux ni de la hauteur à l'égout), clarification de la définition du comble. ***Avis défavorable** concernant la modification de l'espace végétalisé en cœur d'ilot en aire de stationnement. Le schéma sur l'espace végétalisé en cœur d'ilot est maintenu en l'état, sans diminution, tel que voulu dans le plan de référence. Le fait d'accorder une hauteur supplémentaire sur ces bâtiments est destiné à permettre des places de stationnement en sous-sol ou en RDC pour éviter un parking aérien et permettre de créer un espace paysager plus conséquent. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont des projets d'aménagement. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets.
3	R-SVT 3 – Mr et Mme « du B ? » née Hirigoyen – web 72 registre	Ces pétitionnaires demandent à ce que leurs parcelles AS 47, 13, 14, 15 deviennent constructibles. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.* » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer leur demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
4	Web 85 – anonyme	Ce pétitionnaire estime que : « *ce PLUI n'est pas suffisamment ambitieux ni restrictif concernant les nouvelles constructions et le respect des zones naturelles.* *Le cadre de vie de nos enfants n'est pas suffisamment protégé et préservé.* *La superficie des zones de cultures a considérablement diminué et rien de suffisamment ambitieux n'est entrepris pour que le territoire soit plus résilient face aux changements climatiques.* *Nos représentants politiques ne prennent pas leur responsabilité et répondent trop souvent favorablement aux enjeux et pressions économiques.* *A quand une vision plus élargie axée sur le respect du vivant et la qualité de vie ??? ».* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Ce projet de modification n°4 du PLUi répond à certains objectifs liés à la réduction de zones constructibles, au renforcement des protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural et à l'amélioration de la prise en compte des risques naturels (inondations). Plus globalement, lors de son approbation en 2020, le PLUi a amené le reclassement de 63 ha de zones*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		constructibles en zone Agricole et 280 ha de zones constructibles en zone Naturelle. Cette tendance est vouée à s'accentuer conformément aux enjeux de sobriété foncière et d'anticipation du changement climatique : c'est l'objet de la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS, en lien avec son projet de territoire et la loi Climat et Résilience. En parallèle, une modification du PLUi est en cours pour cartographier les phénomènes d'érosion du trait de côte à horizon 30 ans et 100 ans sur les communes littorales. » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
5	C- SVT 4 = Web 104- Peixoto Frédéric SCI ALFENA	Ce pétitionnaire a adressé un courrier à la commune de Saint-Vincent de Tyrosse et demande la constructibilité de ses parcelles BA 221 et BA 218, comme elles l'étaient au PLU de 2018. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Cette zone Naturelle est une malfaçon cartographique car ce classement est en contradiction avec :* *- le caractère artificialisé du site* *- le périmètre de la ZAE transférée à MACS en 2015, qui intègre bien la totalité de la parcelle dans une zone d'activité économique (cf. plan en annexe du mémoire en réponse) »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
SAUBION = 1		
1	R-SAU-1 = web 282 registre	La mairie a fait une observation dans le registre papier demandant : « l*e temps de la réflexion concernant le déclassement de zone N en zone U de la parcelle B464. En effet, ce choix ne fait pas l'unanimité au sein du conseil municipal et un projet d'OAP pourrait être exploré pour encadrer la densification*." Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Avis favorable. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
SAUBRIGUES = 0		
SAUBUSSE =2		
1	Web 4- Gély Michaël = Web 13 - Jean Lhermitte	Ces 2 pétitionnaires ont fait la même demande via le registre dématérialisé pour le reclassement de la parcelle n°246 (Section B, contenance de 18a 65) de zone agricole en zone urbaine constructible. Selon eux : « *c'est* une *parcelle inadaptée à l'exploitation agricole et ils veulent réaliser un projet d'intérêt familial et social* *- Cette modification permettrait la construction d'une maison adaptée pour nos parents âgés, dont l'un est en situation de handicap.* *- Actuellement, ils résident à plus de 70 km, dans une maison à étage inadaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR).* *- Le projet vise à leur offrir une résidence principale, de plain-pied (70 à 100 m²), spécialement conçue pour répondre aux besoins PMR.* *- Ce rapprochement à proximité immédiate permettra de leur offrir un soutien quotidien nécessaire, tout en leur permettant de conserver une*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		autonomie sociale et financière *Un aménagement raisonné et respectueux de l'environnement »* Cf. plans et photos du projet en annexe web 4 Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *La procédure de procédure de modification n° 4 du PLUi est non adaptée pour traiter ce changement de zonage. Comme indiqué dans notre courrier en date du 16 août 2024, ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat. Nous comprenons votre situation ainsi que votre souhait de réaliser une maison adaptée pour vos parents âgés et handicapés. Aujourd'hui, en l'état actuel du PLUi, votre projet de construction d'un pavillon de 100 m² maximum n'est pas réalisable en zone Agricole. A court terme, sans attendre une évolution du PLUI, il vous est possible de réaliser une extension de votre habitation, comme le prévoit le règlement de la zone Agricole, à hauteur de :* *- 30% si la construction existante a une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² ou* *- 50% si la construction existante a une surface de plancher supérieure à 100 m². »* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires dans le cas où le règlement de la zone agricole ne conviendrait pas, de se rapprocher de la mairie afin de réitérer leur demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
2	Web 212 – ARTHUR LABORDE	Mr Arthur Laborde a fait une contribution sur le registre dématérialisé et est venu à la 9ème permanence pour demander l'enlèvement de la zone humide sur ses Parcelle A813, 812, 811, 810 avec l'objectif de réaliser un projet de construction de logements touristiques sur son terrain situé à Saubusse en face des Thermes. Suite à un échange avec Mr Rey et Mme Albouze, ils ont fait des compléments d'étude. - étude de sol initiale voir PJ étude V1 de Juillet 2024 et V2 complète de Mars 2025 - Déterminer et délimiter précisément la zone humide supposée, - Réaliser une analyse floristique des espèces présentes sur le site. Les conclusions de cette expertise attestent *: « aucune zone humide avérée n'existe sur cette parcelle. »* Voir 5 documents dont les études en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Avis favorable. Ces résultats sont plus approfondis que le diagnostic du PLUi, combinant investigation floristiques et sondages pédologiques pour une délimitation plus précise. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

SEIGNOSSE = 19 contributions/30 contributeurs		
1	Web2-Nilsson Anna + web 159	L'architecte Nilsson Anna fait une demande de modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais pour la conservation d'un chêne liège sur le terrain du lot 07 du lotissement Les Clos Des Dunes et la construction d'une maison familiale. Elle précise : » *que dans la zone de 'corridor en pas japonais' du PLUi modification n°3 du 27 juin 2023, ce grand chêne liège n'est pas incluse. Elle précise que cette modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais permettra la construction d'une maison familiale et un aménagement extérieur fonctionnel et harmonieux qui s'intègrent dans son environnement naturel de qualité.* » Cf. complet 8 pages en annexe. Cette même pétitionnaire a fait part le 3 avril, via sa contribution sur le registre dématérialisé web 159, d'un nouveau tracé mais n'a pas mis de pièce jointe dans le registre. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Avis favorable. A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi en cohérence avec l'avis formulé par la commune de Seignosse.* « La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	Web 16 - RAILLARD Christophe	Ce propriétaire 320 avenue de Larrigan, demande de ne plus classer sa maison en "Elements du patrimoine à préserver" sa maison ne présentant plus d'intérêt architectural de type Ferme Airial Landais. Il précise : « l*es bâtiments n'ayant pas resisté en 2003 à la rénovation, nous avons dû les reconstruire intégralement avec des matériaux neufs (gros oeuvre, charpente, huisserie), les facades sud ne correspondent plus du tout avec l'architecture d'origine conformément au permis de construire déposé en 2002.* » Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Avis favorable. L'identification de cette maison sera supprimée de la liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.* » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. En effet, cette maison ne présente plus les caractéristiques nécessaires pour être considérée comme représentative du patrimoine bâti, et ne justifie donc pas une mesure de protection au titre de la préservation de la valeur historique ou architecturale du bien.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3	Web 20 - M et Me CHARLES Web 21 - Mr et Mme Vidal Web 28 - Martin Loïc Web 30 - Bétouin Christian et Annie – Web 39 DUQUESNE Jacques Web 44 Chevreul Stéphanie Web 71 - Dieste Patrick Web 73 conseil syndical	Le conseil syndical et des propriétaires du n°7, n°10, n°16, n°31 du hameau de L'Estelles demande : *-en ce qui concerne l'avenue Chambrelent , de la conserver en l'état, notamment au niveau de l'office du tourisme, avec ses 2 voies de circulation séparées par ce beau terre plein planté de pins* *-en ce qui concerne l'OPA N°4 (74 logements) , il est indiqué dans le dossier "compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement ", ce qui est tout à fait insuffisant.* *-en ce qui concerne la circulation et le stationnement, il est nécessaire de prévoir un véritable plan correspondant à la fréquentation future. La situation est déjà catastrophique en période estivale, et la création de logements R+3 et R+2 prévue ne peut qu'amplifier ce phénomène qui nuira à la sérénité à la fois des vacanciers mais aussi des propriétaires et des commerçants. Les impacts sur la tenue des marchés nous inquiètent également car l'un des charmes de Seignosse tient en leur animation et leur fréquentation. »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.* La commissaire enquêtrice espère que les pétitionnaires ont eu connaissance de cette communication et ont pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec les pétitionnaires au sujet de cet aménagement.
4	Web 22 - Lionel Camblanne	Ce pétitionnaire interpelle sur le diagnostic des éléments de patrimoine identifiées. *« Le maire de Seignosse a formulé un avis positif sur la modification n°4 du PLUi de MACS.* *Il demande en outre que soit intégré à cette modification une annexe portant sur les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme.* *On s'étonnera que cette annexe ne mentionne nullement l'auteur du diagnostic, ni même sa qualité.* *Cette proposition d'annexe est totalement extravagante et fantasque. En effet, elle propose la conservation de certains bâtiments qui n'ont absolument aucun intérêt patrimonial. Le document indique des dates « supposées » de construction, mais elles s'avèrent pour partie totalement fausses. Des bâtisses sont indiquées comme construites au 19ème siècle alors qu'elle date de la seconde moitié du 20ème.* *Ce document est totalement faux.* *Il propose la conservation de bâtiments qui s'avèrent être des ruines qu'il faudrait raser ; ou sans intérêt (exemple 25).* *Parce que la bâtisse est ancienne et en bois elle représente nécessairement un intérêt ?* *Ce rapport a été fait de manière subjective. Nous remettons en question la validité technique de cette étude.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Considérant le fait qu'elle a été rajoutée et non intégrée par MACS dans les documents originels de la modification n°4, elle ne doit pas être prise en compte. *Si le patrimoine historique et authentique doit bien être protégé, cela doit être réalisé au travers d'une étude précise menée par des historiens ou des conservateurs du patrimoine.* *Un avis des Bâtiments de France serait bienvenu. »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *L'auteur de ce repérage patrimonial est l'architecte conseil de la ville Mr Christophe BROICHOT (architecte DPLG). Il est important de rappeler que c'est dans le cadre du projet de modification n°3 du PLUi approuvée en 2023 que la commune de Seignosse a demandé l'intégration d'un inventaire complémentaire concernant le recensement du patrimoine entraînant l'ajout de 26 bâtiments à protéger dans le centre bourg de la commune. Ce repérage de bâti a été par ailleurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la consultation du projet de M3 par les personnes publiques et associées. Le projet de modification n°4 du PLUi est venu quant à lui annexer les fiches patrimoines attachées à ces bâtis identifiés comme remarquable. Afin de répondre à votre interrogation l'annexe patrimoine sera amendée d'un paragraphe introductif rappelant la méthode de détermination des bâtis concernées. »* La commissaire enquêtrice complète cette réponse en demandant à la MACS d'indiquer, dans le paragraphe introductif concerné, l'auteur du repérage patrimonial. Elle invite également le pétitionnaire à transmettre tout élément concret (erreurs de dates, précisions historiques ou architecturales) susceptible de justifier une correction ou un enrichissement des fiches de repérage.
5	Web 24 - Raillard Michael	Ce pétitionnaire demande de ne plus classer sa maison 320 bis avenue de Larrigan en "Elements du patrimoine à préserver *: « sa maison ne présentant plus d'intérêt architectural de type Ferme Airial Landais ».* Il précise *: « les bâtiments n'ayant pas resisté en 2012 à la rénovation, nous avons du les reconstruire intégralement avec des matériaux neufs (gros oeuvre, charpente, huisserie), les facades sud ne correspondent plus du tout avec l'architecture d'origine conformément au permis de construire déposé en 2010. »*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *L'identification de cette maison sera supprimée de la liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.* » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. En effet, cette maison ne présente plus les caractéristiques nécessaires pour être considérée comme représentative du patrimoine bâti, et ne justifie donc pas une mesure de protection au titre de la préservation de la valeur historique ou architecturale du bien.
6	Web 64 - ROBERT France	Cette pétitionnaire exprime son mécontentement : » *Je trouve incompréhensible la construction de bâtiments sur le Pennon à l'emplacement de pins qui ont des dizaines d'année. De plus, comme chacun sait ils absorbent une grande quantité d'eau dans un lieu qui est inondé tous les hivers dès qu'il pleut.* *Construire des immeubles à 700 mètres de l'océan alors que l'on nous informe régulièrement de la hausse des océans...* *Et ce n'est qu'une partie de ma colère* » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.* La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec le pétitionnaire au sujet de cet aménagement.
7	Web 68 - FAUT Patrick	Ce pétitionnaire souhaite ne pas dépasser R+2 et rester à hauteur des arbres dans les 2 lots OAP4 : « *ce qui réduira la gêne visuelle et le nombre de nouveaux appartements.* » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Au regard des bâtiment situés aux alentours, la hauteur en R+3 est bien en deçà de la hauteur des logements existants.* » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
8	Web 82 – Jean-Michel Ducouret	Ce pétitionnaire interpelle sur : 1- Mode de calcul de l'Espace en Pleine Terre terrains sous couverts boisés avec un effet de seuil à 900 m2 2- Calcul de l'Espace en Pleine Terre en fonction des types de surfaces, ne tenant pas compte de la spécificité de certains matériaux. Il précise : « La règle de calcul de l'Espace de Pleine Terre des terrains sous couverts boisés de la commune de Seignosse introduit un seuil (900 m2) qui a pour effet que les terrains dont la surface est comprise entre 901 m2et 1350 m2 disposent d'une surface restant disponible inférieure à celle d'un terrain de 900 m2. Selon toute probabilité, il s'agit d'une anomalie. Il est proposé un mode de calcul reposant sur le même principe que la règle actuelle, mais introduisant une augmentation du taux d'EPT en fonction de

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		tranches de surface des parcelles. 1 La règle proposée est la suivante : - Terrains de surface S ≤ 900 m2 : EPT = S x 0,55 - Terrains de surface S > 900 m2 : EPT = 900 x 0,55 + (S-900) x 0,70 Il en va non seulement de la logique, mais également de l'équité de traitement entre les administrés de la commune de Seignosse, dont les terrains se trouvent sous couverts boisés » Cf. courrier 8 pages Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » *La demande de de reclassement évoquée ne relève pas des objectifs définis dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Il n'est pas possible, en cours de procédure, d'élargir ou de modifier l'objet initial de la modification. Cette proposition pourra toutefois être réexaminée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, si elle s'y prête. »* La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de se rapprocher de la collectivité afin d'échanger sur les modalités de calcul des surfaces en pleine terre. Il lui appartiendra ensuite d'apprécier l'opportunité d'intégrer cette réflexion dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUi.
9	Web 86 - Gérard CHARLES	Ce pétitionnaire pose la question de l'affichage : « *je n'ai pas vu sur, les lieux, Seignosse le Penon OAP N°4, les affiches règlementaires format A2 conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2022.* *il existe bien un affichage réalisé par la mairie des travaux envisagés, mais pas l'affichage règlementaire.* *La seule affiche visible se situe à la mairie de SEIGNOSSE. »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » *Les affiches ont été mises en place sous l'égide de la communauté de communes MACS, compétente en matière de planification des documents d'urbanisme et les emplacements de ces affiches validés par la commissaire enquêtrice (1 visible depuis la voie publique à proximité immédiate de la maire, et une, près de l'école). «* La commissaire enquêtrice confirme que, conformément à la réglementation, deux affiches ont bien été mises en place dans chaque commune. Toutefois, elle avait recommandé à la MACS d'aller au-delà des exigences réglementaires en multipliant les points d'affichage sur le territoire, afin de renforcer la visibilité de l'enquête publique. Si ce renforcement n'a finalement pas été mis en œuvre, elle constate que cela n'a pas porté préjudice à l'information du public, au regard de la mobilisation observée tout au long de la procédure. Elle souligne néanmoins qu'il est toujours souhaitable d'améliorer la publicité des enquêtes publiques, et d'aller au-delà des obligations légales.
10	Web 100 - THONEL D'ORGEIX ANNE	Ce pétitionnaire demande une modification de règlement concernant la zone AUh : *« La commune de SEIGNOSSE m'a accordé un permis d'aménager par arrêté municipal n° PA 040 296 23 D0005 du 5 octobre 2023.* *A ce jour, le lotissement est réalisé en totalité et la collectivité ne s'est pas opposée à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux déposée le 10 décembre 2024.* *Le lotissement est composé de 8 lots répartis entre trois propriétaires.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Ce programme s'inscrivait dans un périmètre d'aménagement plus important, zone répartie de part et d'autre d'un chemin menant au lac. *La partie Ouest constitue l'assiette du lotissement, la partie Est a été divisée et vendue en terrains à bâtir, à ce jour, construits pour la plupart.* *Le terrain est actuellement classé en zone 1AUh dont le règlement prévoit : « Pour toute opération à partir de 16 logements ou 1000 m2 de surface de plancher, 35% du programme de logements seront des logements sociaux. »* *Cette règle était difficilement applicable pour un projet de 8 lots répartis entre trois propriétaires.* *Pour en limiter les effets, nous avons pris le parti de ne distribuer que 125 m2 de surface plancher par terrain.* *Or à ce jour, de nombreux candidats acquéreurs ont abandonné leur projet eu égard à ce caractère réduit des terrains à bâtir.* *Je demande donc que cette règle soit modifiée pour donner à cette zone des surfaces plancher constructibles qui permettent d'implanter des villas qui correspondent plus au caractère des habitations voisines, de telle sorte que le seuil évoqué plus haut soit porté à 1520 m2 ce qui donnerait une capacité de 190 m2 de superficie de plancher par terrain issu du lotissement. »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » *La modification n° 4 n'a pas vocation à apporter de modifications sur l'OAP n°1. Pour rappel, la modification n°4 du PLUi n'a pas modifier les seuils et quotas de logements sociaux : hors OAP, en dispositions générales, le quota a été confirmé par la modification n°4 du PLUi (1000m² de SDP ou 16 logements), la prescription a simplement été affiné avec la suppression de la mention "Locatifs" sur les types de logements sociaux afin de permettre l'accession sociale et le BRS. Il n'est pas possible de modifier/compléter l'objet de la modification du PLUI en cours de procédure. Ce point pourra être examiné à l'occasion d'une prochaine modification. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et la complète en recommandant au pétitionnaire de se rapprocher de la collectivité afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de la prochaine enquête publique appropriée qui lui permettra de faire cette requête.
11	Web 101 - Gerald Mylène	Cette pétitionnaire interpelle sur le projet réaménagement/rénovation de la place Gentille *: « Si le projet peut paraître nécessaire compte tenu de l'ancienneté de certains locaux commerciaux, ce projet ne prend sens que si l'implantation de commerces de produits locaux (landes - basques...) est respectée (les commerces présentant des articles non issus du territoire de proximité ne présentant aucun intérêt...).* *La construction de nouveaux logements est quant à elle inadéquate. Elle supprime des espaces verts qui ne seront pas remplacés à l'identique ; elle accentuerait la population en période estivale notamment, rendant la circulation auto, vélo, pied encore plus difficile…* *Le slogan vaillamment affiché "Seignosse, station Nature" s'en trouverait grandement affecté !»* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement. La commissaire enquêtrice espère que la pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec elle au sujet de cet aménagement.
12	Web 130- 131 Caprais Michel	Ce pétitionnaire a fait 2 contributions concernant le projet de l'aménagement du Penon : « *Même si un aménagement des places Gentille et Castille est nécessaire et un nouveau projet pour l'accès à la plage est une bonne chose. Par contre il est sidérant de voir que ce projet concerne aussi la construction d'habitat collectif qui n'a pas sa place au Penon ou déjà plus de 80% des logements ne sont occupés que très peu de mois de l'année car ce sont des résidences secondaires. Il faut venir au Penon depuis les mois de novembre jusqu'en mai pour le constater. L'argument de dire que ce serait des logements pour saisonniers est fallacieux.* *De plus dénaturer l'Avenue Chambrelent pour ces constructions n'a aucun sens car cette avenue est un marqueur historique de notre station. Plus de béton aussi proche du littoral n'a pas sa place.* *« L'Avenue Chambrelent à Seignosse est une avenue historique de notre station. Elle a été conçue large , aérée ,verte et boisée par des architectes et agenceurs visionnaires à l'époque.* *Vouloir dénaturer cette avenue en la transformant en parkings et en lui préférant des logements collectifs est insensé. Le Penon regorge de logements inoccupés la majorité de l'année donc Stop au bétonnage intensif au profit des promoteurs et loueurs !!!!* » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.* La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.
13	Web 185 – Anonyme	Cette pétitionnaire s'oppose à l'OAP4 : *« Je suis opposée aux constructions situées à proximité des résidences les Tamaris et les Étangs qui vont défigurer le charme de l'entrée du Penon.* *Pour les raisons suivantes :* *- constructions de la même hauteur que la résidence des Tamaris, donc plus de soleil ni possibilité de profiter des terrasses sans avoir pleine vue chez le voisins et vice versa.* *-Page 308 pas de restriction de commerce., donc restaurants. De mai à fin octobre nous subissons déjà les sonos à fond et les orchestres des restaurants de la place ainsi que de ceux des halles. Nous sommes obligés de vivre fenêtres fermées pour avoir une vie sociale. Lorsqu'on demande*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		l'intervention de la police municipale soit ils ne se déplacent pas ou alors ils n'entendent rien. » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : «*Le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ne modifie pas les dispositions relatives à l'OAP n°4, qui demeure inchangée à ce stade. Cependant, nous souhaitons souligner que l'aménagement du secteur « Cœur de Penon » fait l'objet d'une réflexion approfondie, et une concertation publique sera lancée à partir de mi-avril 2025. Cette démarche permettra aux habitants de formuler leurs remarques sur l'impact de ces aménagements, y compris sur les questions de hauteur des constructions et leur intégration dans le paysage existant.* *Nous comprenons parfaitement votre inquiétude concernant les nuisances potentielles des commerces, notamment en ce qui concerne le bruit des restaurants et autres établissements. À ce sujet, il est important de rappeler que, dans la partie écrite de l'OAP, il est clairement précisé que les activités commerciales et artisanales doivent respecter des critères stricts afin de ne pas générer de nuisances, qu'elles soient sonores, visuelles ou olfactives (voir page 308). «* La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.
14	Web 186 - Ghislaine Ducos= web 188 - DAZET Eliane = Web 189 – Web 192 - Web 204 anonyme –	Ces pétitionnaires expriment leur opposition au projet de modification de l'avenue Chambrelent et demandent qu'elle soit conservée en l'état**,** avec la préservation de ses arbres**.** Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.* La commissaire enquêtrice espère que les pétitionnaires ont eu connaissance de cette communication et ont pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec les pétitionnaires au sujet de cet aménagement.
15	Web 195 - Stéphane Berenguer	Ce pétitionnaire comme les contributions précédentes fait part de son inquiétude concernant l'OPA n°4 : *« L'avenue Chambrelent à Seignosse Océan fait partie intégrante du patrimoine et du cadre de vie seignossais, elle doit absolument être protégée et conservée dans sa configuration actuelle avec de larges double voies de circulation, pour la préserver d'aménagements et de constructions qui la défigureraient.* *Ses larges voies de circulation, son allée centrale boisée, et ses bordures elles aussi arborées sur des nombreuses portions, font sa spécificité historique et doivent être protégées pour empêcher que des immeubles ou des parkings*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		n'en défigurent une partie, comme le laisse notamment craindre l'OAP n°4. L'allée centrale de l'avenue Chambrelent entre les Bourdaines et son extrémité au Penon, et tous ses arbres, devraient être classés sous la plus haute protection possible pour un espace boisé, ce que je demande, en effet il est étonnant de constater sur les cartes du PLUi qu'elle ne semble bénéficier d'aucune protection contraignante contrairement à d'autres zones "Couvert boisé à préserver" ou "Espaces Boisés classés" à proximité de l'OAP N°4. Il est important de protéger de la même manière les portions arborées bordant cette grande et large avenue, notamment sur le secteur du Penon. Vouloir construire des nouveaux immeubles à la place d'une partie de l'avenue Chambrelent, en sacrifiant des arbres, est une aberration quand on voit le niveau d'inoccupation des logements actuels du Penon la plupart de l'année et les conséquences désastreuses d'un bétonnage intensif sur les écoulements d'eau, a fortiori dans une zone déjà en partie inondée lors de fortes PLUies (route fermée au niveau de l'office de tourisme). Cette idée ne sert que la spéculation immobilière et l'intérêt des promoteurs et investisseurs. J'espère que MACS, qui prônait il y a peu de temps la sobriété foncière sur son territoire, s'oppose aux nouveaux immeubles prévus au Penon par la mairie de Seignosse. » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Nous comprenons vos préoccupations et vos demandes de renforcement des protections autour de l'avenue Chambrelent. Il est certain que cette avenue fait partie intégrante du paysage Seignossais et qu'elle mérite une attention particulière dans le cadre des projets d'aménagements futurs. Nous comprenons vos inquiétudes quant à la possible transformation de cet espace par de nouvelles constructions. L'aménagement du « Cœur de Penon » fait actuellement l'objet d'une réflexion plus large qui donnera lieu à une concertation publique prévue à partir de mi-avril 2025. Cette concertation sera l'occasion pour les habitants, les usagers et toutes les parties prenantes de s'exprimer sur le projet et de formuler leurs observations. Les préoccupations concernant la préservation du cadre de vie, des espaces boisés et la gestion de l'urbanisation seront pleinement prises en compte au cours de cette démarche. Nous vous invitons donc à participer à cette concertation pour exprimer plus en détail vos préoccupations sur ce projet d'aménagement. Toutes les contributions seront étudiées avec attention dans le cadre de la réflexion collective sur le développement futur de ce secteur.* *Nous tenons à vous assurer que la communauté de communes et la municipalité de Seignosse sont engagées dans une politique de sobriété foncière, et nous nous efforçons de garantir que les projets d'aménagement respectent à la fois les besoins des habitants et l'intégrité de notre environnement naturel. »* La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.
16	Web 220 - DUBROCA Sylvie	Cette pétitionnaire demande que le lotissement dit « le bourg », soumis à un Cahier des Charges, soit intégré dans le tissu périphérique du Centre Bourg Degré 2.5. Elle ne souhaite pas densifier davantage ce périmètre, selon la pétitionnaire les surfaces des terrains sont inférieures à 900 m² et les

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		immeubles d'habitations étant placés quasiment au centre, diviser les parcelles n'est pas réalisable techniquement (interdit par ailleurs dans le cahier des charges). Voir détails dans courrier de 3 pages annexés d'un dossier de 76 pages : - Pièce 1 : Extrait création lotissement avec liste des parcelles - Pièce 2 : Document graphique 3.2.2 avec zonage du lotissement - Pièce 3 : Cahier des charges du lotissement « Bourg » Tranche 1 - Pièce 4 : Modification du COS demandée par la mairie en 1976 - Pièce 5 : Plan de masse anonymisé (Acheteurs rayés) - Pièce 6 : Annexe 1 : Modification PLUi M4 sollicitées par la Mairie de Seignosse - Pièce 7 : Document graphique 3.2.5 avec zonage du lotissement Dans son mémoire en réponse la MACS indique : «*Le choix du degré architectural a été le fruit d'une réflexion menée par la collectivité, dans une démarche visant à garantir une qualité urbaine et paysagère optimale pour le développement de notre territoire. En collaboration avec l'architecte-conseil de la commune, des règles d'aspect extérieur ont été établies pour assurer une meilleure intégration des projets dans leur environnement immédiat. Cette approche a été formalisée lors de la modification n°3 du PLUi en 2023, qui a entériné ce zonage et de nouvelles règles d'emprise au sol. Votre question sur l'emprise au sol applicable aux parcelles du lotissement, la zone d'emprise de 50% a été définie comme une transition harmonieuse entre la zone centrale plus dense et les quartiers pavillonnaires afin de créer un espace tampon permettant de gérer cette densification de façon progressive. L'idée était plutôt non pas de diviser les parcelles mais aller dans le sens d'un remembrement parcellaire destiné à permettre la construction de biens avec une occupation de sol plus cohérente. La modification de l'emprise au sol du secteur bourg n'est pas à l'ordre du jour de la modification n°4. Le cahier des charges est un document de droit privé qui ne s'impose pas à la règlementation de droit public de l'urbanisme.* » La commissaire enquêtrice confirme que le droit public, en l'occurrence les dispositions du règlement du PLUi, prévaut sur les règles de droit privé telles que celles contenues dans un cahier des charges. Elle rappelle que l'objectif poursuivi par la MACS est de garantir une meilleure intégration des projets dans leur environnement immédiat, et de favoriser une cohérence d'ensemble avec les secteurs avoisinants.
17	Web 222 - anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur l'OAP4 : *« Faut-il détester le Penon pour vouloir construire près de l'office de tourisme des immeubles qui vont gâcher la vue que l'on a en arrivant dans la station et enlever l'harmonie que les architectes ont imaginée à sa construction.* *Pourquoi détruire une partie de la superbe avenue Chambrelent ?* *Il est certain qu'il y a des choses à faire, comme par exemple aménager le pont marchand en logements saisonniers ou construire une large passerelle qui enjamberait l'avenue de la grande plage en partant de la place de Castille vers la plage ou interdire les terrasses couvertes et les rajouts qui dénaturent la place de Castille.* *La construction des bâtiments va engendrer de nouvelles nuisances qui sont déjà nombreuses, car si commerce il y a, il est facile d'imaginer que dans peu de temps ces commerces seront comme beaucoup d'autres transformés en bars ou restaurants.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Que dire aussi comme il est précisé dans l'OAP4 d'une place de stationnement par logement ; si un logement possède 2 véhicules, ou ira t-il stationner ? *Il y a au Penon de nombreuses surfaces qui permettraient de construire harmonieusement des logements alors pourquoi punir les habitants des Tamaris et des Etangs dont la vue va être gâchée par des bâtiments . »* Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : *« Nous entendons vos préoccupations, notamment en ce qui concerne l'impact visuel des futures constructions et leur compatibilité avec l'harmonie actuelle du secteur. Il est important de préciser que le projet de modification n°4 du PLUi ne concerne pas directement l'OAP n°4 et ne prévoit pas d'aménagements susceptibles de dénaturer l'avenue Chambrelent ou les vues depuis l'office de tourisme. Nous sommes pleinement conscients de la valeur patrimoniale et paysagère de cette avenue, et les aménagements futurs seront guidés par un souci de préservation de l'intégrité de ce cadre. L'aménagement du « Cœur de Penon », fait l'objet d'une concertation publique qui débutera à partir de mi-avril 2025. À cette occasion, les habitants, les usagers et les parties prenantes seront invités à partager leurs remarques et propositions concernant le projet. Cette concertation permettra d'identifier les attentes et préoccupations des habitants, notamment en matière d'impact visuel, de nuisances potentielles, et de qualité de vie. »* La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.
18	R-SEI -1 = web 7 registre	Un courrier a été déposé en mairie ouvert par la commissaire enquêtrice à la 2ème permanence et inclut dans le registre. Ces pétitionnaires demandent le déplacement du tracé du corridor de pas japonais sur leurs parcelles AA243 et AA 244. Cette demande avait été prise en compte par la MACS et dans son mémoire en réponse p 22 a indiqué qu'elle le prenait en compte. Dans son mémoire en réponse, la MACS confirme : « *A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi en cohérence avec la demande formulée dans l'avis de la commune. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
19	R-SEI-2 = Web 230	L'association Seignosse Océan a déposé un courrier de 2 pages dans le registre papier. Elle signale une incohérence sur le périmètre de l'OAP n°4 , elle souhaiterait inclure « l'escargot » et les 2 bandes construites de part et d'autre de la place Gentille . Elle demande également : - sur le document graphique planche 3.2.2, le reclassement de l'escargot en zone équipement d'intérêt collectif .

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		- un éclaircissement sur l'intention de la commune de l'aménagement de la zone derrière l'office du tourisme en zone de mixité renforcée - De veiller au maintien de la capacité de trafic de l'avenue Chambrelent Cf. courrier en annexe Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *Le périmètre de l'OAP n°4 n'a pas été modifié dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi. Les bâtiments dont il est question dans le courrier n'ont pas été soustraits d'un quelconque périmètre préexistant. L'OAP n°4 a été modifié à l'occasion de la modification n°3 du PLUi approuvée en juin 2023. Concernant la parcelle à l'arrière de l'Office du tourisme, votre interrogation est cohérente, en effet la pertinence de ce zonage pourra être remise en question à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi. La commune tient à rappeler qu'il n'y a pas de projet spécifique prévu sur cette parcelle. Le foncier situé à l'arrière de l'office de tourisme est soumis au classement en zone urbaine à vocation de mixité des fonctions renforcées depuis l'approbation du PLUi en 2020, le zonage n'a jamais été modifié depuis 2020. La pertinence de ce zonage pourra être remise en question à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi.* » La commissaire enquêtrice demande à la MACS d'informer et d'échanger avec l'association lorsqu'une réflexion sera entamée sur un projet spécifique concernant la parcelle à l'arrière de l'office de tourisme et plus largement sur tout le secteur.
20	R-MACS-12 = web 265 = web 284 registre	Alexis Baquerin est venu à la 9ème permanence pour demander le classement des parcelles B40 et B41 en Nt2, situées sur l'emprise du camping des 2 étangs. Ces parcelles ont été classées en zone N alors que le reste des parcelles du camping sont en zone Nt2 (zone naturelle touristique). Il invoque une erreur matérielle. Cf. dossier complet en annexe de son avocat 14 pages (web 265) Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *Avis défavorable. La procédure de modification n°4 du PLUi ne permet pas de réduire une protection écologique sur une parcelle. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision non programmée dans l'immédiat.* *En ce qui concerne la modification du zonage des parcelles 40 et 41, ces parcelles ne peuvent être considérées comme relevant d'une erreur matérielle. En effet, il ne s'agit ni d'une malfaçon rédactionnelle ni d'une incohérence cartographique qui créerait une contradiction évidente avec les orientations fixées par la commune et la communauté de communes lors de l'élaboration du PLUi, telles qu'elles sont détaillées dans le rapport de présentation, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Pour rappel, le zonage du PLUi s'est adossé au zonage du PLU de Seignosse approuvé en 2005. Les parcelles objet de la demande ont toujours eu une classification N (différente de celle du camping). Si l'on remonte encore au-delà, dans le POS de 1989-2005, le zonage était également différend (zone I ND tandis que le camping était en III ND). Cela fait donc plus de 36 ans que le zonage est inchangé, et il n'a pas fait l'objet d'une quelconque intention de modification dans le projet de modification n°4 du PLUI. «*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
SOORTS HOSSEGOR 24 contributions/41 contributeurs		
1	R5-CAP-5-Bretelle Teddy, Lacrox Jérôme, Roumat Olivier = web 59 registre	Ces 3 hôteliers sont venus à la 4ème permanence et demandent de rajouter une phrase dans le règlement écrit p 148 partie stationnement « *le changement de destination d'un hôtel en habitation n'est pas considérée comme une construction nouvelle* ». Ils précisent que cette phrase devra être écrite avant la dernière phrase du paragraphe. Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : *« Suite au décret du 31/01/2020 (qui est intégré à cette modification n°4 du PLUI et qui modifie l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme), la destination « hébergement hôtelier et touristique » est dissociée en 2 sous-destinations ; les hôtels et les autres hébergements touristiques (résidence de tourisme, village de vacances, etc.). Le PLU(i) peut ainsi prévoir des règles différenciées pour ces 2 sous-destinations, notamment en matière de stationnement. C'est ce que la commune de Soorts Hossegor a souhaité mobiliser dans le projet de modification n°4 du PLUI, afin de réglementer les changements de destination des hôtels vers l'habitation. En effet, le règlement imposait 4 places de stationnement en souterrain pour du logement (2 places par logement + 2 places visiteurs par logement). L'objectif est d'assouplir cette disposition pour accompagner la mutation des hôtels, avec une règle reprenant la règle générale en matière de stationnement : 2 places par logement + 1 place visiteur pour 5 logements.* *Par souci de clarté, à la demande du public, cette règle particulière sera positionnée en début de paragraphe, avant d'aborder les autres types de changements de destination et les extensions. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	R-CAP7 Mr Brossard = web 61 registre = web 255 + Web 242	Mr Brossard est venu à la 4ème permanence. Il demande la suppression de son emplacement réservé sur sa parcelle AB204, attestant d'une non justification de cet emplacement. Le commissaire enquêteur au PLUi 2020 avait déjà demandé une justification de cet emplacement Selon le pétitionnaire : « *Cet emplacement réservé n'est utilisé que comme un outil de rétorsion et non pas comme un outil d'aménagement public et de grand chantier … les 2 grands chantiers ont tourné autour de notre maison … De plus le PC obtenu en 2018 vide de sens totalement les effets juridiques de l'ER, puisqu'une construction est en cours. … Après 10 ans , le stationnement a été reconfiguré en 2016 et 2023 et les documents d'orientation préconisent le retrait de stationnement vers l'intérieur des terres, ce qui également est indiqué dans le projet des landais 2023* ». Cette même demande a été déposée sur le registre dématérialisée (web 255) voir courrier en annexe 2 pages qui retrace l'historique et l'incohérence, il indique : *Tous ces actes sont définitivement opposables et*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		incompatibles avec l'emplacement réservé. La commune, bénéficiaire de l'emplacement réservé, ne saurait à la fois garder un intérêt sur cette parcelle et signer toutes les autorisations pour sa rénovation. « Dans sa contribution via le registre dématérialisé (web 242) il conteste également le classement de sa parcelle dans le PPRL comme zone "aléa fort" et demande la rectification de ce zonage. Il demande de retracer l'origine de la modification entre les documents sources du BRGM et les éléments graphiques du règlement. Cf. dossier complet 12 pages (web 242) Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *avis défavorable* - *Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUI.* - *Le PPRL est de compétence Etat : sa modification est hors de portée du PLUi et de sa modification. «* La commissaire enquêtrice recommande qu'une réunion soit organisée entre la MACS, la commune et le propriétaire à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner les suites à donner à ce litige. Elle estime qu'il est anormal qu'aucune explication claire sur l'objectif de l'emplacement réservé n'ait été donnée au pétitionnaire depuis sa création. Ce manque de transparence nuit à la compréhension des démarches publiques et à la confiance des citoyens. Elle demande donc que la commune présente clairement son projet pour ce secteur au pétitionnaire et de rétablir un dialogue constructif et d'éclaircir les intentions de la collectivité.
3	Web 33 – anonyme	Ce pétitionnaire propose la fermeture à la circulation de l'Avenue des hippocampes avec un accès limité aux riverains le jour et la nuit : « *La mise en place d'une borne ou 2 bornes escamotables comme celle déjà présente à l'impasse de la Digue Nord afin de limiter la circulation des voitures sur le bord de mer et également les stationnements.* *La borne pourrait être positionnée après l'accès au parking de l'Hotel de la plage au niveau du 77 avenue des hippocampes afin de garantir l'accès au parking pour les clients de l'Hotel de la plage.* *L'avenue des hippocampes serait donc préservée aux riverains et aux cycles garantissant une plus grande tranquillité des lieux.* *Démarche éco-responsable et à l'écoute des administrés de la commune assurant la protection de l'îlot Gomez »*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *avis défavorable. Les aménagements urbains sont hors de portée de la modification n°4 du PLUI.*« La commissaire enquêtrice invite la pétitionnaire à faire cette suggestion d'aménagement à la mairie.
4	C- MACS 2 Dunoguiez Alain = Web 37 = R-LAB1 = web 67 registre	Ce pétitionnaire a écrit un courrier à MACS, il demande si pourrait être envisagé dans le cadre de cette enquête publique un changement de zonage en constructible de sa parcelle AS 75 lieu-dit champs Angresse. Mr Dunoguiez est venu à la 5ème permanence pour réitérer cette demande en précisant qu'il aimerait profiter du futur écoquartier qui a été présenté en janvier2025. Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *demande de constructibilité ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI, mais dans une procédure ultérieure de révision.* » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
5	Mail 2 = Web 66 - l'ilot Gomez - Franck et Arthur Pagezy	Ces 2 pétitionnaires font des remarques concernant l'îlot Gomez : *« Le plus important est que l'on applique les règles qui sont en vigueur ; donc les décisions de justice et les engagements du maire ex candidat : Il doit tout mettre en œuvre pour déconstruire le bâtiment illicite de la Maison Blanche bâtiment qui dénature cette ensemble classé .* *Ceci en cohérence avec l'avis émis par L'ABF et du Conseil Municipal de l'époque qui quand on l'avait sollicité (1992) pour un projet de modification de notre façade est 19 impasse de la Digue Nord s'y était opposé; arguant que cela modifiait l'unité et la perspective d'ensemble des façades Est voulu par les frères Gomez . Il va sans dire que nous nous prévaudrons de cet avis si nécessaire.* **Réponse MACS :** « *Avis favorable.* *Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse). «* *Ainsi une fois cela réalisé (la dé-construction du bâtiment illicite) il convient d'éviter dans le futur au maximum la densification de l'espace l'arrière des bâtiments principaux de l'ilot Gomez.* *Ce afin d'en conserver les quelque espaces vert et l'alignement qui est achitecturellement remarquable. Préservant ainsi et la lumière qui éclaire l'arrière de ces bâtiments « classés », son style architectural et sa qualité de vie.* *En appui a notre position, comme évoqué précédemment, en son temps l'architecte des Bâtiments de France nous avait interdit de modifier (modification légères...) la façade est de notre villa. Que ces restrictions perdurent nous convient . Cela permettra de conserver le style d'aménagement voulu par les frères Gomez ; il serai incohérent de figer les*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		façades ouest sans conserver l'esprit de l'alignement des faces est ; cela reviendrai a transformer cette zone en un décor de théâtre ... *Ainsi aucune extension des bâtiments existant ne doit être autorisée afin d'éviter de transformer cette zone en trou noir étouffé par une densité du bâtit non voulu a l'origine par les Architectes.* *Ainsi de même aucune élévation des bâtiments existant ne doit être possible. »* **Réponse MACS :** « *Avis favorable.* *Le secteur à plan masse, élaboré en étroite concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, vise à clarifier les possibilités de construction, très limitées, et d'aménagement en conformité avec le Site Patrimonial Remarquable. L'objectif est de préserver le caractère relativement cohérent de l'îlot GOMEZ. Il est composé, sur le front de mer, d'un ensemble bâti remarquable dessiné par les architectes Gomez, et sur la frange arrière de bâtiments annexes assez hétérogènes. Sur le front de mer, les bâtiments sont composés d'habitations, sur la rue des Landais et la place des Basques des commerces sont implantés en rez-de-chaussée. Ils sont protégés au titre du SPR. A l'arrière de l'îlot, les annexes sont en partie des annexes des commerces, en partie des annexes des habitations. Les objectifs sont donc de :* *- qualifier le cœur d'îlot, qui est très minéral, en tenant compte des différents impératifs liés au dérèglement climatique, végétaliser pour faire un îlot de fraicheur permettant l'infiltration des eaux pluviales,* *- maîtriser l'évolution du bâti sur sa frange arrière, sans dénaturer le caractère actuel et en tenant compte des contraintes fonctionnelles commerciales de ces annexes. »* La commissaire enquêtrice souscrit aux réponse apportées. Par contre, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.
6	Mail 3 = Web 81 Sepanso et Mail 10 = Web 232	La SEPANSO demande la suppression de l'emplacement réservé AB 204, située au 483 boulevard de la dune comme déjà demandé lors de l'enquête publique du PLUi en 2020, la SEPANSO Landes avait indiqué (observation n° 321, page 255 et 256 du rapport) : « *A Hossegor, la parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement a toujours paru à la SEPANSO infondée et spécieuse : l'association demande la levée sans délai de cet emplacement réservé*». « *Cette parcelle a été maintenue sans justification. Cette parcelle appartient à l'ancienne porte-parole bénévole de la Fédération SEPANSO Landes, Sylvie Brossard. Lors de l'enquête publique du PLUi en 2020, la SEPANSO Landes avait indiqué (observation n° 321, page 255 et 256 du rapport) : « A Hossegor, la parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement a toujours paru à la SEPANSO infondée et spécieuse : l'association demande la levée sans délai de cet emplacement réservé». Cette parcelle a été maintenue sans justification. La SEPANSO maintient le*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		caractère infondé de cet emplacement réservé instauré depuis 10 ans sans aucun projet. » Cf. détail historique courrier en annexe (web 81) Pour cette même parcelle dans un 2ème courriel, la Sepanso demande la modification du zonage PPRL dans la zone « aléa fort ». La SEPANSO s'interroge sur l'inclusion artificielle par effet d'encoche de la parcelle AB 204 dans la zone de submersion marine. Elle indique : « *Cet effet d'encoche nous paraît incohérent, suspect et spécieux*. » Cf. détail courrier en annexe 5 pages (web 232) A la fin de son 2° courriel la Sepanso indique : *« La superposition de ces deux éléments, qui ciblent et captent très exclusivement cette parcelle à l'exception de toute autre, pourrait relever d'une coïncidence troublante. Une autre lecture consisterait à se demander si la collectivité n'a pas organisé une « camisole urbanistique » sur cette parcelle, dans une intentionnalité qui n'a rien à voir avec l'intérêt public.* *Grâce à l'ajustement minutieux de cet engrenage « emplacement réservé » / « inconstructibilité » sur cette parcelle située idéalement en front de mer, la collectivité s'octroie à elle-même un effet d'aubaine considérable, alors même qu'elle avait déclaré dans la presse être intéressée pour racheter la parcelle (Sud-Ouest, 25 octobre 2022). La conjonction de ces deux phénomènes pose question. »* Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *avis défavorable* - *Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUI.* - *Le PPRL est de compétence Etat : sa modification est hors de portée du PLUi et de sa modification. «* La commissaire enquêtrice a recommandé (voir contribution ci-dessus cf. n°2) qu'une réunion soit organisée entre le propriétaire, la MACS et la commune, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner les suites à donner à ce litige. Elle estime qu'il est anormal qu'aucune explication claire sur l'objectif de l'emplacement réservé n'ait été donnée au pétitionnaire depuis sa création. Ce manque de transparence nuit à la compréhension des démarches publiques et à la confiance des citoyens. Elle demande donc que la commune présente clairement son projet pour ce secteur au pétitionnaire, afin de rétablir un dialogue constructif et d'éclaircir les intentions de la collectivité.
7	Web 83- 84 - 94 = 95=120 = 96 - 121- 96 – 116 – 117 - 118 - 119 122 - 123 – 141 – 142 -143 – 144- 155 R- SH-2 = Web 178	Ces propriétaires suite à la réunion de concertation du 19 mars ont synthétisé dans un courrier leurs remarques et demandes, commune aux propriétaires de l'ïlot Gomez dont Louvigny Jean-Yves et Agnès (83), Ibañez Sandra et Raphaël (84) , Maylis & Mathieu Pfiffer (web 94 = 95= 120), GIRAUDON Violaine (96) - Vandenesch Laurent (116) - Millian Benjamin (117) , DUCOUREAU Quiterie (118), SERRAIN Thierry (119) , MOULY François (122), LEROY Leo Paul (123), Boulland Philippe (141),

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	Propriétaires îlot Gomez	FREGUIN Alain (142), GUILLON Isabelle (143), LE PREVOST de la MOISSONNIERE Camille (144), Klaus FUCHS (155) , Registre papier Hossegor tous les courriers signés = web 178 Voir en annexe courrier commun 3 pages Vandenesch Laurent (web 116) précise : « *point numéro 5 est à mon sens un préalable à toute autre discussion. Le PAPAG a en effet été mis en place à cause de l'édification de ce bâtiment, construit en 2019, puis jugé illégal par le TA de PAU, et non régularisable, notamment en raison du non respect des règles d'implantation et de retrait. (la demande de gel fait suite à une pétition portée par plus de 250 habitants de la commune lors de la dernière enquête publique en 2019).* *Le document d'urbanisme qui entrera en application, objet de la présente enquête publique, doit impérativement tenir compte du jugement rendu, comme demandé dans le point 5.* *La destruction de cette erreur architecturale majeure doit être la priorité des pouvoirs publics.* *Je soutiens le principe des autres demandes si celles-ci font consensus auprès des riverains.* » Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : ***« Avis favorable*** ** élargissement des terrasses de 3m à 4m de large pour un meilleur confort d'usage.* ** parcelle 16 : Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).* ***Avis défavorable :*** ** Concernant les possibilités de surélévation des annexes aux habitations, la modification du PLUI doit rester conforme au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le secteur 1C du front de mer et de la place des basques : pour le bâti intéressant comme remarquable, les annexes doivent conserver un gabarit de RDC.* ** Le règlement du secteur à plan masse a été élaboré en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France : il n'est pas prévu d'autoriser les fresques.* ** parcelle 4 : Le SPR constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUI : la modification du PLUi ne peut donc pas ajuster des dispositions du SPR, que ce soit sur des éléments de diagnostic ou de réglementation. «* La commissaire enquêtrice souscrit aux réponse apportées. Par contre, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

8	R-JOS8 Mme Lecoanet = web 226 registre	Mme Lecoanet est venue à la 8ème permanence pour demander l'inscription d'un bâtiment (parcelle AS 27) sur la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination qui avait déjà été accordé en 2019. Cf. courrier complément déposé à la permanence en annexe. Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *pas de modifications du PLUI nécessaire, conformément à des échanges précédents avec la DDTM.* *La loi ELAN est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. Cela semble être le cas ici (bâtisse de 1930 selon le cadastre). La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole (CE, 28 décembre 2018, n° 408743). L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi n'est pas non plus nécessaire puisque le bâtiment est reconnu à l'abandon. La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif.* *Selon la localisation de la grange, la TVB du PLUI pourrait être bloquante au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet.* » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
9	R- MACS 5 - Mrs Vandenesch – Ricaud – Ilot Gomez = web 274 registre	Ces 2 personnes sont venues à la 9ème permanence et ont écrit sur le registre : « *Nous sommes* très *surpris du courrier déposé par la mairie d'Hossegor (web158) qui va à l'encontre des engagements pris à l'oral à la réunion avec les riverains le 19 mars et confirmé en conseil municipal le 26 mars. Nous attendons toujours le document corrigé du plan de masse de l'ilot et plus généralement les règles du secteur du PAPAG. Comment est-ce possible de demander des dérogations aux règles sur des règles sur lesquelles ils ont été eux même condamnés. Nous espérons que la MACS sera faire preuve de la plus grande vigilance pour faire accepter les règles et refusera cette demande de dérogation demandée par la mairie, porte ouverte à un fonctionnement « à la tête du client ».* Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *Avis favorable* • *Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).* • *La demande de la Mairie, concernant des dérogations soumises à l'accord de l'ABF, ne concerne pas l'ilot des landais, qui est régi par un règlement spécifique à travers un secteur à plan masse. Cette possibilité de dérogation est envisagée sur le reste de la zone*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Urbaine. L'ajout de cette dérogation dans le règlement écrit sera précisé quant à l'exclusion du secteur à plan masse de l'ilot des Landais » La commissaire enquêtrice souscrit aux réponse apportées. Par contre, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.
10	R-MACS 9- Mr Bahegne = web 278 registre	Mr Bahegne est venu à la 9ème permanence parcelle AL10. Suite au jugement du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023, il demande que cette parcelle reste en zone Mixité des fonctions : Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique et que le bâtiment dit la Guyenne (local commercial) puisse être rénové pour un hébergement personnel et une activité commercial type atelier de peinture et de sculpture, exposition... Concernant le projet de la piste cyclable de la route des lacs, il souhaite également avoir des informations sur cette potentielle mise en place. Allons-nous subir des expropriations ? Il aimerait avoir les coordonnées de la personne pour présenter son projet, toutes ses récentes tentatives ont été infructueuses. Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *Avis défavorable* *Le maintien de la zone Urbaine à vocation touristique est contraire aux 3 jugements rendus par le Tribunal Administratif de Pau : le PLUi a été partiellement annulé en tant qu'il classe en zone urbaine le secteur situé à l'Est du Lac marin d'Hossegor (secteur du Rey).* *Votre projet route des Lacs, en Zone Naturelle, nécessite d'être précisé auprès de la Mairie concernant une rénovation d'un bâtiment commercial.* *Les acquisitions foncières en lien avec l'aménagement de la piste cyclable sur cette route se feront d'abord à l'amiable. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse, elle recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs afin de préciser son projet.
11	R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire	Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et les SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF. Cf. courrier et proposition de texte en annexe. Pour information, ce courrier n'était plus dans le registre papier lors de sa récupération par la commissaire enquêtrice à la fin de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *Avis favorable* *Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'ABF et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'ilot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et précise que, bien que la possibilité de dérogation ne concerne pas le secteur de l'îlot des Landais, une attention particulière doit être portée à la justification de telles mesures lorsqu'elles sont accordées. Elle alerte la collectivité sur le risque que des décisions perçues comme inégalement appliquées ou insuffisamment motivées puissent générer un sentiment d'injustice ou d'inégalité de traitement entre les administrés. En conséquence, elle recommande que toute dérogation fasse l'objet d'une motivation rigoureuse, claire et contextualisée, afin d'assurer transparence et équité.
12	Web 187 Association SPSH	*L'association a fait une contribution avec 7 points qui demandent des réponses sur la notice explicative. Elle marque également son soutien au courrier commun de l'îlot Gomez.* *Une réponse pour chacun des points de ces 2 documents en annexe est attendue.* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *«* • *Concernant le fait de réglementer le changement de destination d'un logement en commerce (restaurant par exemple), et ne pas autoriser d'ouverture s'il n'y a pas de capacité de parking supplémentaire (problème places des landais et des basques). Le règlement du PLUI réglemente déjà les activités de commerces et de restaurations (1 place par tranche de 10 m² de salle affectée à la restauration) et surface de stationnement égale à 60% de la SP de la construction commerciale). Soorts Hossegor, comme d'autres communes (Benesse Maremne, Capbreton, Moliets, Seignosse, Tosse, Soustons), ont souhaité alléger ces règles de stationnement afin de soutenir la vitalité et l'animation de leurs centres urbains et limiter une évasion en périphérie où les possibilités de stationnement sont facilitées. Cela se limite à des secteurs bien ciblés, situés en zone de mixité renforcée et le long des linéaires commerciaux.* • *Concernant les aires de retournement en partie privée et l'application de cette règle dans le cas d'extensions d'habitation où l'entrée est non modifiable pour permettre le retournement, la disposition du règlement écrit est rédigée sous forme de recommandation afin de pouvoir s'adapter à des cas particuliers, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie et/ou de la commune (qui vérifiera la sécurité des sorties sur la voie publique en application des dispositions du règlement de voirie de MACS).* • *Concernant les raisons de la réduction de 10% de l'emprise au sol à Soorts, il s'agit de se mettre en conformité avec le SPR qui, sur ce secteur, impose 20% de densité maximale. Cela ne remet pas en cause les obligations en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis au titre du PLUI et le respect du SPR.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		• *Concernant l'impact de l'augmentation de 30% de l'emprise au sol pour les hôtels en lien avec la loi ZAN, cette modification vise à garantir une équité avec les autres hôtels présents autour du lac qui bénéficient d'une emprise au sol maximale de 50%. Un seul site, au Nord Est du lac, bénéficiait d'une emprise au sol maximale à 20%, sans motif valable. Selon la logique ZN, il s'agit d'accompagner le développement d'activités existantes en milieu urbanisé, artificialisé plutôt que de développer de nouvelles activités sur des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seraient artificialisés.* • *Concernant l'explication relative à la modification des hauteurs (page 112 de la notice explicative), la majorité de la commune permettait des constructions avec une hauteur maximale de 7m à l'égout et 10m au faitage (cf. carte et légende sur la gauche de la page, couleur beige). Cette hauteur au faîtage à 10 m permettait d'avoir un étage supplémentaire dans les combles ce qui n'était pas l'objectif de la commune qui souhaitait autoriser du R+1+combles et non du R+2. Ainsi, il est proposé de diminuer la hauteur au faîtage de 10 à 9mètres, sans modifier la hauteur à l'égout à 7 mètres (cf. carte et légende sur la droite de la page, couleur bleue). Les secteurs du cimetière et celui des logements sociaux du COL ne sont pas concernés par cette évolution (cf. les 2 encadrés rouges, sur la carte de gauche).* • *Concernant les règles d'implantation du bâti sur une même propriété, il s'agit de rectifier une erreur matérielle dans la légende du plan, générée suite à la précédente modification du PLUI (modification n°3) : les prescriptions relatives aux extensions n'apparaissaient plus pour les distances imposées de 20 et 25 mètres entre 2 bâtiments. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.* • *Concernant le soutien au courrier collectif des riverains sur l'ilot Gomez, cf réponses de MACS ci-dessus (ligne 7). »* La commissaire enquêtrice souscrit à toutes ces réponses. Elle rajoute concernant l'îlot Gomez, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.
13	Web 198 – 199 BAHEGNE pascal	Ce pétitionnaire demande la suppression des 2 aléas débordements de nappe et inondation de cave du dessin graphique sur le plan 3.2.9.b suite à l'étude de hauteur des nappes qui a été réalisée sur les parcelles AL N°9/38/43/44/46 « *Cette classification est une retranscription sans analyse contradictoire des données du BRGM.* *Lors d'un projet sur les parcelles précitées, il a été procédé à cinq sondages pédologiques et 3 suivis piézométriques.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Le résultat de l'étude piézométrique, menée de septembre 2023 à mai 2024 et jointe en P.J., montre qu'il n'y aucun risque de débordement de nappes, la mesure la plus haute à la fin de l'hiver étant à – 3m par rapport au niveau du sol.. Les sondages pédologiques ont démontré une absence de zone humide. Je demande donc la suppression des 2 aléas débordements de nappe et inondation de cave du dessin graphique sur le plan 3.2.9.b de Soorts-Hossegor en regard de l'étude de hauteur des nappes qui a été réalisée. » Dans sa contribution 199, il fait part également de la demande de modification du dessin graphique du plan 3.2.8. Plan TVB concernant les parcelles AL 46 et AL 9. *« Une partie de ces parcelles est décrite en réservoir de biodiversité.* *Cela doit être une erreur matérielle de dessin car cette zone est occupée par un terrain de camping, elle est clôturée sur la limite de parcelle et n'a pas de caractère particulier sur le plan faune ou flore. Elle n'est pas en zone humide ou en zone de remontée de nappe. Cette zone ne correspond pas au descriptif réglementaire de la trame verte et bleue »* Cf. document en annexe 25 pages études hydrogéologiques avec plan (198) et plan (199) Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« avis défavorable Demande de réduction de l'aléa remontée de nappes et de la Trame verte et bleue ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI, mais dans une procédure ultérieure de révision car cette demande impacte des protections édictées au titre des risques et de l'environnement. De plus, la jurisprudence récente reconnait un caractère d'espaces à protéger au titre de la Loi Littoral pour l'ensemble du secteur du "Rey" (espace naturel remarquable et coupure d'urbanisation). »* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
14	Web 200 – anonyme	Ce pétitionnaire fait la proposition de fermeture à la circulation de l'Avenue des Syngnathes, avec un accès limité aux riverains le jour et la nuit. *« La mise en place de bornes escamotables (cf. impasse de la digue nord et de la digue sud) permettrait de limiter la circulation aux riverains.* *L'avenue des Syngnathes était initialement un chemin de promenade piétonne. Redonnons à cet axe privilégié sa vocation première.* *Lors de l'aménagement des Landais, cette avenue est devenue une « zone de rencontre » engorgée, limitée théoriquement à 20 km/h et ouverte aux piétons et poussettes d'enfant (sans trottoir), aux cycles (dans les deux sens), aux voitures et aux camions de livraison, sur un espace très limité. Cette rue est ainsi devenue un véritable cauchemar pendant plus de 6 mois de l'année, aucune voiture ne respectant la limite des 20 km/h. Les camions qui n'ont plus aucune place de livraison place des Landais transitent tous par cette avenue.* *Cette avenue repose sur le cordon dunaire qui subit ainsi le passage permanent et les vibrations de véhicules dont des poids lourds de livraison.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		La fragilité du cordon dunaire constitue une contre-indication évidente à ce passage régulier, avec des risques d'affaissement. *Cet axe, qui part de la pharmacie pour déboucher sur le parking du point d'Or n'a aucun intérêt en termes de plan de circulation, et encore moins depuis le réaménagement du secteur des Landais et la privatisation de l'impasse de la digue sud, qui proposait des places de stationnement.* *Il est redondant avec le boulevard de la Dune. Par contre, il encourage une circulation incessante en boucle de voitures de tourisme, motivées par le point de vue et la recherche de stationnement, tout cela étant source de grandes nuisances (bruit, pollution, danger). Sa piétonisation est conforme avec les orientations du PADD, qui tend à faire refluer vers l'intérieur des terres les voitures et conforme aux impératifs environnementaux. »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« avis défavorable* « *Les problèmes de circulation automobile et les questions d'aménagement urbain afférent sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi. ».* La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de partager ces suggestions d'aménagement urbain et de mobilité avec la commune.
15	Web 209 - Philippe Boulland - îlot Gomlez	Ce pétitionnaire fait un complément de la contribution collective de l'îlot Gomez : *« je souhaite revenir sur un point : il serait judicieux d'exonérer les extensions d'habitat de l'îlot Gomez, qui resteront toujours mineures, de l'obligation de créer des places de parking au prorata . Tout d'abord parce que ce ne seront jamais des HLM , mais aussi parce que la configuration (aménagements paysager, immeubles et restaurants en périphérie) l'empêche .* *Et limiter la circulation des véhicules , un peu dans l'esprit de ce qu'une contribution anonyme a déjà déposé, dans les avenues des syngnathes et hippocampes . Cela permettrait d'éviter aux riverains d'être envahis par nombre de voitures ventouses, alors que de nombreuses places de parking existent à proximité, limiterait le gimkana de certaines voitures ou motos , et surtout le trafic de drogue, les dealers venant rarement en vélo … »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« avis défavorable* *cf. réponse concernant l'ilot Gomez (ligne 7). Les problèmes de circulation automobile et les questions d'aménagement urbain afférent sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi. »* La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de partager ces suggestions d'aménagement urbain et de mobilité avec la commune.
16	Web 234 - SABINE BENETRIX	Cette pétitionnaire fait référence à la Page 91 de la notice explicative sur la demande de rajouter un linéaire commercial et alerte en indiquant : « *Les parcelles AB199, AB39 et AB236, sont gérées par le règlement du lotissement du boulevard de la dune. Ce règlement interdit tout commerce, et donc le changement d'habitation en commerce. La mairie se bat depuis des années pour maintenir ce cap, qui bien entendu, est plein de bon sens. La ville sature au niveau des commerces, et il n'est vraiment pas bienvenu d'augmenter encore l'offre. De plus, il n'y a pas assez de places de parking sur le boulevard pour accueillir plus de monde. Il en va de la qualité de vie des riverains. Ce quartier est saturé en pleine saison, et on perd en qualité de*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		vie. Il faut penser aux riverains. *Ces modifications ne vont pas dans le bon sens pour l'avenir de la ville et surtout de ce quartier.* » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *avis défavorable* *La création d'un linéaire commercial le long de l'avenue de Grade Dune vise à reconnaître les activités commerciales existantes en front de rue. Le reste du quartier possède un tissu urbain avec des mixités de fonctions limitées et résidentielles exclusives (interdisant les activités commerciales).* » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
17	Web 235 – anonyme	Ce pétitionnaire demande la réactualisation du plan 3.2.11 où la parcelle AW285 fait l'objet d'un emplacement réservé SOO12. Il indique : « *Depuis que le PLUi existe cette parcelle fait l'objet de cet emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour. Cet aménagement du carrefour a été effectué vers 2010 mais l'observation « emplacement réservé » n'a pas été enlevée.* » Cf. document en annexe 2 pages Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *avis défavorable* « *La commune souhaite maintenir cet emplacement réservé, qui avait été inscrit pour permettre la réalisation des travaux mais aussi pour pouvoir se positionner sur cet emplacement stratégique au cours du bourg de Soorts, sur lequel un bâtiment historique et emblématique de la commune est édifié (ancienne forge) et protégé comme bâti intéressant au titre du Site Patrimonial Remarquable. La destination de cet emplacement réservé sera mise à jour en conséquence. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
18	Web 243 - COULOME Richard	Ce pétitionnaire interroge sur le parking de la plage sud et demande de remédier à ce qu'il qualifie : « d'*une anomalie d'aménagement qui laisse subsister une tranchée accidentogène et dangereuse devant le 483 bvd de la dune, véritable zone de non-droit* » : Il indique que : « *dans le cadre de la modification n°4 du PLUi, au regard du PADD et du SCOT, la MACS doit remettre en conformité cette zone hyper-fréquentée en journée (tourisme de masse) et la nuit (prévention des incivilités permanentes dûes à l'alcool, à la drogue et à la présence de boites de nuit proches).* *Cette zone de non-droit doit devenir enfin conforme : circulation, stationnement, trottoirs, accès handicapé, accès à la borne de recharge ...* *Toutes les villes de front de mer ont su résoudre ce type de problématique, en faisant notamment reculer le stationnement dans les terres, en proposant des navettes sûres et respectueuses de l'environnement et en végétalisant des zones auparavant bétonnées*. » Cf. dossier complet 5 pages en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *avis défavorable car hors de portée d'un PLUi et de sa modification.* »

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de partager cette réflexion avec la collectivité.
19	Web 245 – SAS Immo Hossegor - - Alexandre Bardaji	Dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la parcelle BN 15 avec enjeux patrimoniaux bâtiment inscrit dans le SPR, ce pétitionnaire demande à être intégré en zone bleue afin d'avoir les mêmes règles d'implantation par rapport aux limites séparatives que la parcelle voisine BN 17. Aujourd'hui, il se trouve en zone verte et demande une modification du plan graphique 3.2.4 afin d'étendre la zone bleue à sa parcelle et ainsi avoir plus de cohérence. Cf. dossier complet 4 pages. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *avis favorable* *Une possibilité de dérogation est proposée, sous réserve de l'avis conforme de l'ABF, dans le cadre de ce projet de modification n°4 du PLUi afin de résoudre la problématique soulever par ce projet et permettre une meilleure cohérence entre le PLUi et le SPR.* » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. Toutefois, dans l'hypothèse où une dérogation serait envisagée, elle recommande qu'elle soit accompagnée d'une justification rigoureuse, claire et contextualisée. Cette exigence vise à garantir la transparence, l'équité et la cohérence dans l'application des règles d'urbanisme, et à prévenir tout risque de sentiment d'injustice ou d'inégalité de traitement entre les citoyens.
20	Web 251 - Vilpoux Sylvia Îlot Gomez	Cette pétitionnaire interpelle au sujet de l'îlot Gomez notamment sur la concertation en amont et aux règles d'urbanisme : *« Aucune concertation n'a jamais eu lieu à notre connaissance.* *Une réunion a été organisée par un des riverains du front de mer qui y a convié certains de ses voisins et connaissances, mais un grand nombre des habitants de la zone n'ont eu connaissance ni de la modification du PLUI en cours, ni de cette réunion.* *Aucune mention de ces sujets n'est à trouver sur le site de la mairie d'Hossegor. Aucun SMS n'a été envoyé aux habitants via le canal de communication SH info, alors que pendant l'enquête publique ont été envoyés des messages sur des travaux ou encore l'ouverture des marchés saisonniers.* *Le sujet majeur qui posait problème lors du gel de l'urbanisme sur la zone en 2019 est l'édification d'un bâtiment sur l'ensemble d'une parcelle, à l'origine une cour arrière.* *https://www.sudouest.fr/landes/hossegor/hossegor-40-une-construction-qui-fait-des-vagues-2054975.php* *Les personnes qui ont édifié ce bâtiment avaient obtenu un permis de construire à l'époque, qui depuis a été annulé (Jugement en PJ)* *Or il apparaît dans le projet de levée de PAPAG que sur la coupe de cette parcelle (numéro 16 sur le schéma) apparaît un bâtiment, sur l'ensemble de la parcelle, qui ne respecte pas les règles de retrait vis à vis des parcelles voisines, ce qui est le motif principal ayant conduit à l'annulation de ce permis de construire.* *Le maire a indiqué en conseil municipal, qu'il s'agissait là d'une « coquille » et qu'une modification avait été envoyée à la MACS afin de corriger l'erreur et que cette parcelle soit soumise aux mêmes règles que les parcelles voisines, à savoir « non constructibles et à desimpermeabiliser au maximum»*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Le maire a indiqué vouloir démolir ce bâtiment conformément à ses pouvoirs de police d'urbanisme pour un bâtiment sans PC dans un SPR. https://youtu.be/57cNStvKkUg?si=WbEVlwr7tnKamag6 (À 1h26) *Or, je ne trouve aucune trace de la modification qui aurait été envoyée le jour du conseil municipal concernant la correction de cette « coquille »* *En revanche, la mairie a fait une contribution le même jour (contribution numéro 158) pour demander une dérogation aux règles d'insertion de documents graphiques et permettre une appréciation au cas par cas, afin de déroger aux règles sous réserve d'avis positif de l'ABF.* *D'une part la forme de cette modification est extrêmement peu visible car c'est une simple contribution, noyée au milieu de plusieurs centaines d'autres, et d'une enquête publique déjà extrêmement discrète en ce qui concerne la mairie d'Hossegor (pas de permanence à Hossegor, aucune info sur le site de la mairie)* *D'autre part le fond de cette modification est inacceptable, les règles doivent s'appliquer à tous, et permettre d'y déroger sous réserve d'un avis positif de l'ABF pourrait entraîner les mêmes dérives que celles qui ont rendu possible la construction d'un immeuble comme celui de la parcelle 16.* *À l'époque en effet, l'ABF avait rendu un avis favorable sur cette construction, et considérait que l'insertion était conforme aux formes urbaines environnantes, malgré l'absence de 3 plans de façades sur 4…* *L'ABF avait même poussé jusqu'à écrire que ce projet était « d'intérêt général »…* *Je vois que l'idée est reprise dans la demande de dérogation de la mairie, alors qu'il est évident qu'une telle dérogation ne pourrait que servir des intérêts personnels.* *De plus le projet de modification du PLUI doit être corrigé, conformément aux engagements du maire, et prendre en compte le jugement rendu sur cette parcelle.* *Seule une construction à gabarit RDC à la rue devrait être possible, comme pour les parcelles voisines. Les cours devraient être non construites sur toute la parcelle.* *Si le projet était accepté en l'état nous serions contraints de devoir exercer des recours contentieux à la fois contre la modification et contre le nouveau permis qui ne manquerait pas d'être redéposé.* *La modification du PLUI demandée par la commune, qui aurait ainsi pour seul et unique but de permettre de régulariser une construction illégalement édifiée, serait incontestablement entachée de détournement de pouvoir (voir, CE, 4 mai 1998, req. n°151749).* *Il apparaît donc nécessaire de ne pas intégrer la demande de la commune dans le PLUI, sauf à l'entacher d'une illégalité manifeste. »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *L'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUi a fait l'objet des mesures de publicité, conformément à la réglementation et même au-delà (publication dans le Sud Ouest à J-15 et J+8, communication sur les réseaux sociaux et le site web de MACS, affichage en Mairie et à MACS, panneaux sucettes de MACS en bord de route, etc). L'organisation de réunions publiques ne revêt pas un caractère obligatoire selon le code de l'environnement. Plus de 280 observations ont été enregistrées, avec les communes d'Hossegor et de Soustons ayant reçues le plus de contributions (plus de 40). Mme VILPOUX*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		était présente à cette réunion publique, en visio, et a même procédé à son enregistrement. ***Avis favorable** pour modifier la parcelle 16 : Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur à plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse). De plus, la procédure en cours pour exécuter l'annulation du permis, est hors champ de la modification du PLUi. »* La commissaire enquêtrice souscrit à l'ensemble de ces réponses. En complément, elle indique qu'effectivement elle a relevé un manque d'informations en amont concernant la réunion spécifique du 19 mars, bien que celle-ci ne présente pas un caractère réglementairement obligatoire. Toutefois, elle confirme que cette réunion a bien été enregistrée. Au regard du nombre significatif de contributions reçues sur cette thématique, elle considère que, cela n'a pas été préjudiciable.
21	Web 266 – anonyme îlot Gomez	Cette pétitionnaire interpelle au sujet de l'îlot Gomez notamment sur la concertation en amont et aux règles d'urbanisme : *La commune disposait de tout le temps nécessaire pour réfléchir et travailler en amont en concertation sur l'évolution de la zone PAPAG. L'enjeu le mérite ; il s'agit de continuer à valoriser ce patrimoine architectural unique en se prémunissant à l'avance des dérives liées au tourisme de masse, à la sur-location saisonnière et à la pression immobilière effarante. Tout le monde sait qu'un garage bricolé en arrière-cour se transforme systématiquement en local puis en habitation, qu'une terrasse devient une pergola que l'on aménage et protège du vent ce qui permet de la louer.* *Ce que l'on pouvait craindre est arrivé : la « concertation » sur la fin du PAPAG, pourtant connue depuis 5 ans, est un bricolage de dernière minute qui inclut des réunions improvisées, secrètes (aucune information sur le site de la mairie) et opaques organisées avec le maire, assorties de quelques suggestions non dénuées d'arrière-pensées. Le tout sur fond de pré-campagne municipale qui favorise certaines faveurs...* *- Des fresques pour lutter contre les tags : les fresques n'ont jamais prouvé leur efficacité contre les tags, elles peuvent avoir l'effet inverse ; il est surtout essentiel de réagir vite pour enlever ces tags grâce aux caméras de surveillance de la commune, et à la machine achetée par la commune tout spécialement pour ce travail. L'idée d'apposer des fresques qui sont par nature inesthétiques, criardes et agressives pour lutter contre ces tags nous paraît contraire à l'esprit de ce patrimoine architectural (vive la sobriété visuelle) et une façon de baisser les bras. Sans aucune garantie de succès.* *- Installer des pergolas à la place de parasols jugés dangereux : utilisés avec prudence, les parasols ne sont pas dangereux, sinon ils seraient interdits, notamment sur la plage. Cet argument est un faux-nez pour faciliter la multiplication de pergolas, dont on jugera utile d'abord les fermer pour éviter de s'enrhumer, puis de les louer pour répondre aux souhaits légitimes des vacanciers en bétonnant toujours plus.* *- Monter en étage : ce patrimoine architectural doit être respecté et non pas chargé et défiguré par la pression immobilière et le plus de béton. C'est « l'amélioration de l'habitat » surtout toujours plus de location saisonnière...* *- Les dérogations sollicitées par la commune ne viseraient-elles pas à contourner son obligation de faire démolir l'immeuble SAISAI qui a été jugé illégal, et à favoriser par ailleurs l'entre-soi et une certaine « élite » de l'îlot Gomez ?*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Pendant ce temps, il faut bien constater que l'arrière de l'ilot Gomez (rue des Hippocampes et avenue des Syngnathes) donne un effet de boui-boui mal arrangé et bien peu conforme à l'esprit des frères Gomez que revendique la commune. » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« * L'organisation d'une réunion publique n'avait pas de caractère obligatoire au tire du code de l'environnement, ni dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUI. Sa tenue a permis de collecter un nombre important de contributions en particulier de la part des propriétaires concernés (plus de 40 contributions, commune la plus concernée par l'enquête publique avec Soustons). Il est également rappelé que les marges de manœuvre sont faibles concernant les choix d'urbanisme sur ce secteur entre risques littoraux et SPR très protecteur. Ce secteur à plan masse et ses possibilités d'aménagement ont été élaborées en concertation étroite avec l'ABF et en conformité avec le SPR.* ** les fresques ne seront pas autorisées, malgré plusieurs demandes allant en ce sens.* ** les pergolas ne seront pas autorisées, malgré plusieurs demandes allant en ce sens* ** les surélévations sont interdites sur les annexes conformément au SPR.* ** La demande de la Mairie ne concerne pas l'ilot des landais, qui est régi par un règlement spécifique à travers un secteur à plan masse. Cette possibilité de dérogation est envisagée sur le reste de la zone Urbaine. L'ajout de cette dérogation dans le règlement écrit sera précisé quant à l'exclusion du secteur à plan masse. «* La commissaire enquêtrice souscrit à l'ensemble de ces réponses. En complément, elle regrette l'absence de concertation préalable à l'enquête publique avec l'ABF, qui aurait permis de co-construire le projet avec les parties prenantes et, par conséquent, de favoriser une meilleure acceptabilité des nouvelles règles par l'ensemble des propriétaires concernés.
22	Web 267 – anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur l'autorisation de constructions neuves sur le PAPAG, en zone PPRL. *« Cela paraît totalement contradictoire. Compte tenu du réchauffement climatique, la place des Landais est très vulnérable, déjà menacée par la corrosion dans ses fondations. Les anciens se souviennent que les tempêtes de 1951 et de 1952 ont jeté à l'eau les deux tiers de la jetée du front de mer, qui a été à nouveau balayée par la tornade de l'été 1970. »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *avis favorable* *« Il n'est pas prévu de constructions nouvelles sur le secteur de l'ilot des landais impacté par le PPRL. Le futur secteur à plan masse permet une constructibilité très limité côté Est, à l'arrière du front de mer. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
23	Web 269 - anonyme Ilot Gomez	Ce pétitionnaire interpelle sur les règles de constructions de l'îlot Gomez : *« certains propriétaires de l'ilot Gomez réclament des pergolas. Pourtant certaines de celles-ci sont déjà construites sans aucune autorisation, ni*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		interdiction. De même des cabanons de jardin ont poussé malgré un PLUi très restrictif sur ce point... La mairie a-t-elle donné des dérogations ? » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *avis favorable cf. réponse concernant l'ilot Gomez (ligne 7). Conformément au Site Patrimonial Remarquable, les pergolas ne seront pas autorisées dans le futur règlement de l'ilot des landais, traduit sous forme de secteur à plan masse. La Mairie n'a pas délivré de dérogations concernant ces annexes ; il s'agit plutôt d'installations édifiées sans autorisations.* » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. S'agissant des installations édifiées sans autorisation, elle recommande à la collectivité de veiller à un contrôle rigoureux du respect des règles d'urbanisme, en mobilisant ses services instructeurs ou tout autre dispositif approprié, afin d'assurer une application cohérente et équitable des règles, en particulier dans ce secteur sensible.
24	Web 29 - Villeneuve Lacout Didier	Ce pétitionnaire demande le classement de la parcelle numéro 154 (1ha21a78ca) en zone U ou AU1 (quartier de la Bouchonnerie). Il précise que : « *Si la réponse est négative, je demande la levée de la réserve concernant la parcelle 153 (910m2), située rue des Barthes*. » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *avis défavorable. Demande de constructibilité ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI, mais dans une procédure ultérieure de révision. L'emplacement réservé est maintenu, en lien avec la zone 2AU existante.* » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
SOUSTONS 47 contributeurs/22 contributions		
1	Web 5 DELANGE Laurent Web 6 Duverger-Nedellec Yann Web 9 Jean Michel Lepers Web 11 Catherine Cayla Web 12 CORDIER Bernard Web 14 – anonyme Web 23 – anonyme	Ces pétitionnaires précisent : *Un des objectifs affichés de ce nouveau projet n°4 est de « Réduire la délimitation de zones urbaines ou à urbaniser »* *Le maintien en zone à urbaniser de la CP36 et en zone urbaine des interstices CP 400, 384, 383 contredit cet objectif:* *– Les zones d'interstices CP 400, 384, 383 n'ont pas été déclassées. Alors que la réponse RE 187 faite par la MACS et jointe en Annexe, prévoyait l'étude d'un « régime de protection, sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstices entre zones urbaines ». Cette réponse avait été apportée lors de la consultation pour la modification N°3 du PLUI* *– Les 3,8ha de la CP36 restent toujours à urbaniser dans leur totalité, et n'ont pas été déclassées.* *– Pour mémoire le programme de la Mairie prévoyait 160ha rendus à la nature entre 2020 et 2026.* *– Quelles réductions de zones urbaines et à urbaniser pour Soustons Plage ?*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	Web 31- Castaybert Jean-Marie Web 125 Raguillet Olivier - Web 127 Divard Michel - Web 128 Dumont Luc - Web 129 (anonyme) - Web 132 Probst Jean-Luc - Web 133 = Web 134 Wisniewski Francois =	Suite pétitionnaires : Web 137 bernie telmart Web 136 =138 = 139 = 210 = anonyme Web 149 - Dulhoste Isabelle – Web 151 ALAIN MONCASSIN – 153 REUILLE Michel – 154 balmer madeleine - Web 164 Puyo xavier – Web 172 TEULIERES Nelly – Web 190 – anonyme - Web 191 FAUGAS Marie José – Web 193 anonyme – Web 197 Mermet-Bouvier Aubert Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.* *Concernant les 160 ha rendus à la nature en 2020 et 2026, il est important de prendre en compte que le basculement d'autant d'hectare en zone naturelle ne peut pas être pris en compte dans le cadre d'une modification de droit commun. En effet, la procédure appropriée correspondrait plutôt à une révision générale du PLUi, cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE.* *Concernant l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.* *En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débuter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme. »* La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. Elle demande toutefois à la collectivité d'apporter une réponse explicite à la question soulevée concernant les réductions de zones urbaines et à urbaniser sur le secteur de Soustons Plage. Par ailleurs, s'agissant des zones boisées situées en interstice entre les secteurs urbanisés de Soustons Plage, elle recommande d'étudier l'opportunité de mettre en place ce régime de protection écologique ou paysagère. Une telle mesure permettrait de mieux préserver ces espaces et de répondre aux préoccupations exprimées par ces pétitionnaires.
2	Web 15 – anonyme	Ce pétitionnaire demande de prévoir plus de place de stationnement *« Nous voyons la ville de Soustons se transformer au fil des années. Embellissement, mise en place de voies partagées etc...* *Mais aussi des projets de résidences nombreux et encore d'autres à venir. Seulement je ne peux que constater que ces résidences ne prévoient pas assez de parking par rapport au nombre d'appartement*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		1 place rarement 2 alors que les couples jeunes ou moins jeunes ont souvent 2 véhicules. *Le secteur de la rue Daste, le parking à droite des arènes pose déjà problème avant même la livraison d'une nouvelle résidence (et 2 autres sont prévues)* *Le projet de rénovation des arènes et du parking prévoit des suppressions de places alors que ça ne suffit déjà pas hors saison.* *Je ne doute pas que la rénovation du parking du crédit agricole soit également en cours d'étude.* *Il est important de penser aux commerces, agences immobilières, banques... qui ont besoin que les gens puissent venir jusqu'à eux.* *Merci de tenir compte de cela dans vos projets.* *J'habite personnellement azur. Je ne peux pas venir à vélo tous les jours. La voiture reste indispensable dans une ville aussi étendue que soustons. La place de la voiture ne doit pas être réduite davantage »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons.* » La commissaire enquêtrice recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.
3	R-SOU-1-Mathon = web 105	Mme Mathon est venue à la 7ème permanence et a déposé un courrier demandant la constructibilité de ses 2 parcelles AI861 et AI223. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Avis défavorable. Le cadre d'une procédure de modification de droit commun ne permet pas de venir réduire l'emprise d'une zone Naturelle et d'une prescription écologique de type réservoir de biodiversité, ce type évolution relevant d'une révision générale au sens du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les parcelles concernées se situent en discontinuité du tissu urbain existant de Soustons. Leur classement en zone urbaine serait contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation foncière. «* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
4	Web 47- Pruja Marc	Ce pétitionnaire s'étonne que : « *Mme Charpenel demande à la Communauté de Communes une modification du PLUI concernant l'OAP du Bergeron à savoir le passage de 70 logements à 95 logements (OAP n°2 portée de 30 à 40 logts/ha).* « … Il s'interroge *sur la manière dont les futurs*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		habitants vont gérer le stationnement de leurs véhicules. Tous ne pourront pas stationner dans l'enceinte de la future copropriété. Ces véhicules viendront donc bloquer des places en centre-ville. La disponibilité des places de stationnement est déjà un problème pour les commerçants et professions libérales exerçant dans le centre de Soustons. Les personnes ayant besoin de soins n'utilisent pas les mobilités douces et se font conduire en voiture au plus proche de leurs cabinets (kiné, infirmières, podologues, dentistes....), maison de santé ou pharmacies. *Il serait souhaitable de préserver les murs du "chai" dans le projet Bergeron, pour l'intérêt patrimonial mais aussi dans un but pratique: celui-ci constituant aussi une barrière visuelle pour les riverains. D'autre part ce lieu héberge une flore et une faune très riches compte tenu du fort intérêt des décideurs locaux pour l'environnement il serait souhaitable d'établir un inventaire de ceux-ci avant de tout détruire. Il y a des chouettes, différentes espèces de chauves-souris, de libellules, de papillons, de coléoptères... »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Cette OAP vise à répondre aux enjeux soulevés par le Plan Local d'Habitat (PLH). L'augmentation de la densité de 30 à 40 logements par hectare vise à répondre aux obligations de la loi Climat et Résilience, en particulier la lutte contre l'artificialisation des sols. Il s'agit donc de renforcer la capacité d'accueil du tissu urbain existant, notamment à proximité immédiate du centre-ville et des services. Les questions de stationnement et de mobilité seront prises en compte dans le projet d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons. Des espaces boisés à préserver sont identifiés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités et que le projet d'aménagement respecte un principe de parc habité. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
5	Web 49 - THOMAS CAROLINE	Ce pétitionnaire fait des remarques concernant les projets immobiliers Soustonnais et la prise en considération du stationnement . « *La politique de combler les dents creuses fait surgir un parc résidentiel très important .* *Chaque appartement obligatoirement comprend une voiture , mais que faites-vous quand un couple travaille?* *Automatiquement il y aura deux voitures de prévu.* *Donc une voiture qui se gare hors de la résidence .* *Vu la multiplicité des projets les voitures vont se garer sur les parkings existants ..* *Et que voyons-nous dans TOUTES les réhabilitations des parkings et grandes voies Soustonnaises ?? Une diminution nette de l'offre de parking .* *Rue Daste il y a eu 14 places en moins.* *La réhabilitation de la place des Arènes fait la part belle au déambulation du promeneur , aux jardins , ou aux voies douces mais diminue drastiquement l'offre de garage (50% minimum).* » *… D'autant plus qu'il est prévu un cinéma qui la aussi va prendre le parking vert que l'ancienne municipalité Montus avait gardé pour les enterrements et l'été .* *De l'immobilier a tout va .. du parking en moins .* *Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les personnes*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		viennent travailler en ville, quand ils habitent loin ? *Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les gens viennent consommer et se faire soigner dans le centre-ville … que ça soit les commerces ou les cabinets médicaux nous avons besoin de places pour nos visiteurs ..* *Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les personnes de la MSP souvent âges viennent consulter facilement ?* *Déjà aujourd'hui c'est compliqué , mais quand sera-t-il quand demain toutes ces résidences seront sorties de terres ???* *Un afflux de population qui n'utilise pas que le vélo …* *D'ailleurs je dois poser une question à tous ces politiques : » je ne constate pas que le personnel de la mairie , médiathèque et autre centre social , police municipale … bref du personnel municipal utilise le vélo pour venir travailler ??? L'été au beau jour … mais l'hiver par temps de PLUie , de froid ???* *Est-ce à dire que seule la population doit s'adapter ???* *Faites de nouveaux parkings !!!* *Gardez les parkings existants !* *Vous avez voulu garder le médical dans le centre-ville … assumez le ! »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons.* » La commissaire enquêtrice recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.
6	Web 51 – Anonyme	Ce pétitionnaire exprime son mécontentement sur la politique de la ville « *qui fait la part belle au vélo* » *… en faisant la guerre à la voiture vous allez entraîner la mort du centre-ville et du petit commerce .* *Nous irons uniquement vers Leclerc , les grandes surfaces , et nous n'irons plus dans les commerces du centre-ville .* *Nous ferons de l'achat en ligne .* *Cela commence par l'attaque sur nos modes de déplacement , cela se conclura par notre absence …. »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons.* » La commissaire enquêtrice recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.
7	Web 70 - OWEN Rhiannon	Ce pétitionnaire conteste la proposition figurant page 92 de la notice explicative (parcelles AT556 et 558), indiquant "Supprimer l'identification d'un bâti susceptible de changer de destination", en le qualifiant de

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		"hangar" et en évoquant une "absence d'intérêt architectural". Il demande : 1. *Le maintien de l'identification de cette grange comme bâtiment susceptible de changer de destination, conformément au PLUi de 2019 et la suppression de la mention erronée portant sur un supposé "hangar", qui ne correspond ni à la réalité historique, ni à la configuration actuelle du bâtiment* *2. Je souhaite également demander officiellement le changement de destination de cette grange en gîte, afin de l'intégrer dans un projet touristique cohérent, situé sur un terrain déjà classé STECAL à finalité touristique.* *Je formule cette demande directement dans le cadre de cette enquête publique, car j'ai déjà perdu près d'un an dans des démarches freinées par des réponses contradictoires de la mairie. Je souhaite la déposer maintenant afin de ne plus perdre de temps, et pour sécuriser durablement la présence, l'histoire et l'usage futur de ce bâtiment sur ce site, dans la continuité du projet touristique validé dès 2019 par le classement STECAL.* Cf. dossier argument complet en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Avis défavorable, au regard de l'état du bâti.* « La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. Si le pétitionnaire estime que l'état du bâti est satisfaisant, elle l'invite à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin d'évaluer l'intérêt patrimonial de la construction. En fonction de l'avis rendu par l'ABF, elle recommande, le cas échéant, de renouveler sa demande lors d'une prochaine procédure.
8	Web 111 - Boulgakoff Ivan	Ce pétitionnaire demande une modification de zonage pour ses parcelles AN N° 34 et 35 classés en zone agricole d'une superficie totale de 31369m², actuellement libres de bail, qu'il voudrait passer en zone constructible. « Ces terrains seront destinés en priorité aux jeunes soustonnais et habitants de la communauté des communes qui veulent rester proche de leur ville. Je souhaite associer à mon projet la mairie pour leur faciliter cette première acquisition et maintenir un prix d'achat très compétitif. » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Avis défavorable. Les demandes de terrains constructibles ne peuvent pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Ce type d'évolution du zonage nécessite une lourde procédure de révision générale du PLUi non*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		programmée dans l'immédiat. La loi Littoral impose que toute urbanisation nouvelle se passe en continuité de l'agglomération existante. Or, les parcelles concernées sont situées en discontinuité du tissu urbain. « La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, comme l'indique la MACS dans sa réponse la situation de ces parcelles ne se trouvant pas en continuité de l'agglomération existante pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
9	Web 124 – anonyme	Ce pétitionnaire indique qu'il n'a pas accès aux cartes de certaines communes notamment celle de Soustons. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *L'ensemble du projet de modification n°4 du PLUi a été mis en ligne sur le registre dématérialisé 5980 du 6 mars 2025 au 8 avril 2025 (12h). Le dossier papier a été mis à disposition du public au siège de la communauté de communes et dans les 23 communes conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.* » La commissaire enquêtrice confirme que l'ensemble des cartes étaient bien accessibles sur le registre dématérialisé, que des versions papier pouvaient être consultées dans chacune des communes concernées, et que l'intégralité des documents était également disponible au siège de la MACS.
10	Web 126 - Zanotti Florent	Ce pétitionnaire fait la remarque : « *suite à l'observation d'un de nos adhérents lors de la modification précédente du PLUI et qui avait été approuvée par la MACS mais n'a pas été prise en compte dans la modification suivante N°4 qui fait l'objet de cette enquête.* ». Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.* *L'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.* *En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débuter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme. » . La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à ce que le futur PPB et l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage soit mis en place afin de préserver ces espaces naturels et répondre aux préoccupations exprimées par le pétitionnaire.
11	R-JOS9 Mr Pascal Vendryes =web 227 registre	Mr Vendryes est venu à la 8ème permanence et demande de classer en zone agricole comme les voisins ses parcelles CT239, 240 et 241. Ces 3 parcelles sont classées en espace boisé au titre de la loi littorale, il demande qu'elles ne le soient plus. Il précise que la loi indique que ce doit être des espaces boisés existants ce qui n'est pas son cas et il aimerait comprendre pourquoi la parcelle CT194 qui est en zonage agricole est aussi un espace boisées classée ? Cf. courrier 4 pages en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Avis favorable au projet cependant, la procédure de modification n°4 du PLUi ne permet pas de venir modifier le zonage d'une parcelle de zone Naturelle vers une zone Agricole et il ne permet pas également de venir réduire une protection environnementale (type Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi Littoral). Ce type d'évolution impliquant la réduction d'une protection écologique et une évolution du zonage nécessitent une procédure lourde de révision non programmée dans l'immédiat.* *Concernant votre interrogation sur le classement de ce secteur en Espaces Boisés Significatifs, ce dernier découle du SCoT qui vient identifier les espaces boisés significatifs afin d'assurer une protection règlementaire cohérente des masses boisées spécifiques du littoral. Le PLUi lors de son approbation en 2020 est venu définir les éléments boisés caractéristiques des communes littorales à savoir : dunes boisées de la forêt de protection et les boisements qui occupent les dunes modernes et anciennes. La délimitation de ces dunes boisées s'est appuyée sur la topographie et la logique du massif boisé continu. De plus, ce secteur est inclus dans le site inscrit des étangs landais sud. »* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
12	Web 147 – Messang	Ce pétitionnaire fait une demande : « *Ma rue porte deux adresses :* *- Pour les administrations nationales, les GPS, livraison colis, (Chronopost, DPD….) et autres, je réside au 2 B place de l'église à 40140 – Soustons*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		- Pour la mairie et l'état civil : 2B place du 1er mai – 40140 – Soustons… *Ce qui porte à confusion* *Merci d'étudier le problème.* » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Ne rentre pas dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi. Nous vous invitons à prendre contact avec le service urbanisme de la commune de Soustons .* » La commissaire enquêtrice comme la MACS recommande à cette pétitionnaire d'en informer directement la mairie.
13	Web 148 = 150 Messang	Ce pétitionnaire fait une remarque et suggestion concernant la mobilité et les parkings : *« Un contournement routier à l'est de Soustons devient vraiment urgent et indispensable pour limiter la saturation automobile dans le cœur de ville et régler enfin le problème du passage obligé par la rue du Vicomte, avec un trafic journalier minimum de 4000 véhicules, certains jours. En effet, la création de 2 nouveaux quartiers importants et de nombreuses constructions augmentent la population et par conséquent, le flux routier au sein de notre commune. Dès 1968, pléthore de projets onéreux ont été proposés par le département et la commune et aucun n'a été retenu. Seule mesure municipale, des limitations de vitesse contraignantes et ambiguës ont été appliquées et imposées dernièrement…* *A l'époque, les objectifs mis en exergue durant ces 2 dernières décennies étaient de :* *- équilibrer les flux sur l'ensemble de la commune,* *- apaiser les circulations du centre,* *- augmenter la part des modes actifs,* *- relier les quartiers est et les entrées de ville. Une étude préalable sur un plan de circulation avait été menée dès 2014 sur l'opportunité de cette liaison. Depuis, un bilan des flux a été réalisé en 2019.* *Or lors de la dernière réunion publique organisée en 2022, trois variantes avaient été proposées (Voir plan en pièce jointe). Aucun de ces projets n'a été retenu et la poussière a été remise une nouvelle fois sous le tapis pour un prochain épisode…* *Les soustonnais des quartiers de Taulade, Campan, Grand Barrat et autres, réunis sous un « Collectif-est » n'ont pas acceptés l'ensemble des propositions présentées. Ces projets ont créé chez eux une très forte réticence et inquiétude de la part des riverains car ils impliqueraient dans leurs quartiers respectifs, une augmentation de la circulation, une pollution sonore et surtout une grande insécurité dans ces quartiers familiaux avec de nombreux enfants, ainsi qu'un impact environnemental catastrophique.* *SUGGESTION : Pourquoi ne pas prévoir un axe routier assez haut et libre de constructions qui partirait entre Million et Atlantisud (D17-Saint Geours de Maremnes) pour relier les D116 (Magescq) et D50 (Azur).* Voir schéma en annexe *Autre réflexion : la population augmente continuellement avec cet urbanisme galopant et inquiétant et aucun parking supplémentaire n'est prévu dans la ville et aux alentours les plus proches… Les commerçants et spécialistes santé s'inquiètent et je pense qu'ils ont raison. Yego ne règle pas le problème pour autant… »*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Nous avons conscience de ces problématiques de mobilité, de saturation du trafic et de stationnement au sein de la commune de Soustons. Nous comprenons parfaitement les inquiétudes soulevées par la population face à l'augmentation du flux automobile et aux défis liés à la gestion de l'espace public. Cependant, il est important de préciser que la demande formulée concernant le contournement routier à l'est de Soustons et l'amélioration de l'infrastructure de mobilité dépasse le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi actuellement en cours. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.
14	Mail 7 = Web 169 = web 170 Mr LESBARRERES pour la SCI côte d'argent	La SCI LA COTE D'ARGENT, propriétaire Avenue du Général de Gaulle et Rue de Taulade, cadastré sous les parcelles AI 131, 132, 134, 135, 151, 152, 153, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, d'une contenance de 44.535 m^2 fait des remarques concernant les règles de l'OAP n°5 qui selon le pétitionnaire : *« apparaissent contraignantes, et pourraient – dès lors qu'il convient de les combiner – obérer la réalisation d'un projet. J'ajoute que ces règles ne sont pas justifiées par le rapport de présentation. »* *Une partie de cette propriété était couverte, dans le dernier PLU, par un PAPAG que la modification n°4 supprime, en ouvrant le secteur à l'urbanisation, au travers d'une OAP n°5 dite Taulade.* *Cette OAP appelle de ma part quelques observations.* *D'abord, une partie du terrain, qui était précédemment couverte par le PAPAG, est désormais classée en zone N. Il s'agit de la partie Est de la parcelle cadastrée AI 156. Or, ce déclassement en zone N ne se justifie pas par l'état du terrain.* *Je sollicite donc sa réintégration dans l'OAP.* *Par ailleurs, les règles fixées par l'OAP sont discutables.* *Ainsi, le maintien d'une large bande, à l'ouest de l'OAP, dénommée « espace de nature à préserver », n'apparaît pas nécessaire, alors qu'il pourrait y avoir une continuité avec les zones bâties voisines. N'est pas davantage justifiée la nécessité de prévoir un espace à végétaliser en entrée de zone.* *J'ajoute que le secteur n'est pas dépourvu de zones naturelles d'une certaine importance. La création d'une bande verte n'est donc pas justifiée.* *S'agissant de la densité brute de l'OAP, elle est de 38 logements par hectare, en-deçà de la densité brute prévue pour l'OAP n° 4, qui est de 55 logements par hectare.* *A une époque où la densification fait partie des objectifs du droit de l'urbanisme, la densité brute pourrait être augmentée, d'autant que les contraintes sont par ailleurs importantes.* *Ainsi, les exigences en matière de logements sociaux sont lourdes, puisqu'elles sont de 50%, là où l'OAP n°4 est à 40% et l'OAP n°3 à 30%.* *Compte-tenu des prévisions de logements estimées, à savoir 95 logements pour l'OAP n°5 contre 115 pour l'OAP n°3 et 25 pour l'OAP n°4, un tel taux de logements sociaux apparaît excessif.* *De la même façon, l'OAP n°5 fait l'objet d'un ratio 55/45 à savoir 55% d'espaces bâtis artificialisés et 45% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés, qui va au-delà du ratio des autres OAP (70/30).* *Or, s'il est vrai que l'OAP prévoit que les constructions pourront atteindre une hauteur de R+2 à R+3, ce n'est que sous condition. Un tel ratio est donc*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		excessif, notamment si l'urbanisation doit compter la construction de maisons individuelles. *L'OAP prévoit encore qu'il convient de préserver la valeur patrimoniale de 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site. Or, s'agissant de la partie Est, le bâtiment est en friche et n'a aucun intérêt, car il a été victime d'un incendie (voir photographies).* *Par ailleurs, il est également spécifié que pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier. Il est renvoyé à un guide de l'aménagement durable Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires. Mais, outre que le renvoi à un tel document n'est pas règlementaire, il est source d'incertitudes, car imprécis. Ainsi, le guide n'est pas daté et le renvoi à ce document pourrait créer un aléa juridique sérieux.* Cf. 3 documents : courrier et photos en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« Avis défavorable. Cette nouvelle OAP vient répondre aux enjeux soulevés par le Plan Local d'Habitat (PLH) en cours d'élaboration. Le déclassement d'une partie de la parcelle AI 156 en zone Naturelle évoqué, a pour objectif de préserver une continuité écologique et de répondre aux enjeux environnementaux spécifiques au secteur. En effet, ce secteur est identifié comme une zone spéciale de conservation au regard de la zone Natura2000 présente au nord du secteur de projet. Le maintien d'une bande de nature à préserver à l'Ouest de l'OAP a pour objectif de préserver et maintenir un équilibre entre urbanisation et préserver des espaces naturels afin de mettre en valeur l'écrin végétal existant et la qualité environnementale à proximité du site. Cet espace à végétaliser en entrée de zone vise à garantir un aménagement paysager cohérent et un accueil agréable pour les futurs habitants. Concernant les deux bâtis à valoriser situés à l'Est à l'Ouest de l'OAP, nous entendons votre remarque concernant l'état du bâti à l'Est et la perte de son intérêt architectural, cependant dans le cadre d'une modification de droit commun il n'est pas possible de venir réduire une protection paysagère. La question de l'intérêt patrimonial de ce bâtiment pourra être réévalué dans le cadre de la révision générale du PLUi.* *Concernant le renvoi au guide de l'aménagement durable, ce dernier a pour but de garantir que le projet respecte les principes écologiques et durables en vigueur. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
15	Web 179 - Thibaud Didier président de l'association des résidents propriétaires de Soustons plage	Ce pétitionnaire interroge sur le maintien de la parcelle CP36 en zone à urbaniser dans le cadre de la diminution des constructions en zone diffuse et de la diminution des zones artificialisées : « *cette parcelle récemment déboisée présente un risque inondation réel et que le quartier ne bénéficie pas de réseau pour l'écoulement des eaux pluviales .* *De même, lors de la précédente modification n3 , et suite à un questionnement de ma part sur la qualification des parcelles situées dans les interstices des maison , il nous avait été répondu qu'une étude serait lancée pour envisager un passage en "notion de zone paysagère" . Où en est-on dans cette étude?* »

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.* *Concernant l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.* *En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débuter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme.* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à ce que le futur PPB et l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage soit mis en place afin de préserver ces espaces naturels et répondre aux préoccupations exprimées par le pétitionnaire. Elle demande à la MACS de compléter sa réponse concernant l'interrogation du pétitionnaire concernant la parcelle CP36.
16	Mail 8 = Web 205 - Mail 9 = Web 206 – Sepanso	Dans son email la Sepanso a fait parvenir un courrier avec des remarques qui demandent des réponses et justification : *Rappel des objectifs : densifier les zones urbaines, rendre l'urbain aux zones naturelles, réduire la consommation de NAF. En relation avec ces objectifs, la Fédération SEPANSO-Landes souhaite rappeler que la densification des zones urbaines, souhaitable pour réduire la consommation des zones NAF, supposerait toutefois d'être accompagnée d'une réflexion sur la résilience au changement climatique : nous pensons qu'une artificialisation n'est acceptable que si elle est compensée par une dynamisation des espèces végétales : toitures végétalisées, récupération des eaux de PLUies pour assurer la pérennité des haies et des arbres par leur arrosage en période sèche, perméabilité obligatoire des parkings… Or, les objectifs de modification N°4 au PLUI de Soustons ont fait appel à des modifications de zonages essentiellement au bourg. En effet la note d'incidence environnementale fait état « d'incidences positives par 9 actions de rétrozonage ».* ■ *Le site de Soustons plage et le lac Marin en revanche n'ont fait l'objet d'aucune modification ni correction et l'on s'en étonne fortement car tout l'espace est gouverné par la sensibilité du milieu marin, l'érosion côtière, la Loi Littoral ... C'est donc l'espace majeur de Soustons sur lequel une incidence

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		environnementale positive peut être marquée et effective par des actions censées à mener. ■ *Les risques littoraux encore une fois ne sont pas pris en compte dans le projet d'urbanisation AU2 (cp36) maintenu sur cette zone située à moins de 600m du Lac marin ... : - Prévenir les risques en préservant les zones naturelles de façon cohérente, restituer des espaces urbains aux espaces naturels. - Il apparaît nécessaire de remplacer l'emplacement réservé de type AU2 par un espace de protection littorale de type couvert boisé.* ■ *Le régime de protection (évoqué en modification 3) en prescription écologique et paysagère n'a pas été retranscris au PLUI pour l'ensemble des zones boisées et végétales en interstice entre les zones urbanisées de Soustons plage. Ceci pose un réel problème. »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« 1. Ce projet de modification n°4 du PLUi répond à certains objectifs liés à la réduction de zones constructibles, au renforcement des protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural et à l'amélioration de la prise en compte des risques naturels (inondations). Lors de son approbation en 2020, le PLUi a amené le reclassement de 63 ha de zones constructibles en zone Agricole et 280 ha de zones constructibles en zone Naturelle. Cette tendance est vouée à s'accentuer conformément aux enjeux de sobriété foncière et d'anticipation du changement climatique : c'est l'objet de la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS, en lien avec son projet de territoire et la loi Climat et Résilience. En parallèle, une modification du PLUi est en cours pour cartographier les phénomènes d'érosion du trait de côte à horizons 30 ans et 100 ans sur les communes littorales.* *2. Soustons plage fait déjà l'objet de nombreuses protections environnementales à travers la Trame verte et Bleue et l'application de la loi littoral (Espace Naturel Remarquable, Espace Boisé significatif) et la prise en compte des risques (submersion marine, remontée de nappes, feu de forêt, érosion du trait de côte à 2050). De plus, un Plan de Prévention des Risques Littoraux est en cours d'élaboration par l'Etat sur le courant Nord de Soustons (Vieux Boucau, Messanges, Soustons, Azur).* *Concernant la non prise en compte des risques littoraux sur la zone AU2 de Soustons, le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation.* *Concernant l'ajout d'un régime de protection paysagère ou écologique sur les zones boisées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, évoqué dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°3, cela a été évoquée commune une possibilité et non une certitude "Un régime de protection peut être étudier sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines". Cette hypothèse a été finalement reportée. En effet, la Mairie de Soustons a l'intention de protéger ces arbres, mais cette protection s'inscrira dans le cadre d'une politique globale de protection de l'arbre et du paysage, intégrée au Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB) sur lequel un appel à candidature est en cours de dépôt. Ce PPB a notamment une visée*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		règlementaire et permettra de travailler spécifiquement la question des objectifs de qualité paysagère et de préservation des arbres dans les documents d'urbanisme. Si la candidature est retenue, l'étude pourra être conduite à partir de 2026. *Concernant l'abandon du projet de golf sur la commune de Tosse, cette évolution pourra être traitée uniquement dans le cadre de la révision du PLUi, qui permettra de réinterroger le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, ce dernier s'appuyait sur ce projet pour diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral et développer la mise en réseau de l'ensemble des équipements structurants du territoire.* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à ce que le futur PPB et l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage soit mis en place afin de préserver ces espaces naturels et répondre aux préoccupations exprimées par la Sepanso. Concernant le golf, la MACS a donné un avis favorable au propriétaire de ces terrains qui a fait la demande de les reclasser en zonage agricole. Elle indique « *que cette demande cohérente sera soumise à une analyse dans le cadre de la révision du PLUi. Cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE. De plus, une étude détaillée est nécessaire pour déterminer la réaffectation de ces parcelles en zone Agricole. Il convient d'évaluer si ces terrains peuvent effectivement être réintégrés dans une zone agricole notamment en termes de qualité des sols et du potentiel agronomique de ces parcelles.* «
17	Web 215 - Catherine Letaconoux Les amis de la terre	Les amis de la terre demande : « *respect lits majeurs cours d'eau - Demande d'aménagements spécifiques en rives de Bouyic sur futurs OAP 4 ET 5, PAPAG avenue de Galleben, idem sur tout le réseau hydraulique* » Cf. document 3 pages en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *«Concernant le ruisseau du Bouyic, comme rappelé dans la partie écrite du règlement de l'OAP n°5 (4.A.), plus globalement, le ruisseau est identifié au titre de la Trame Verte et Bleue, impliquant différents éléments de protection réglementaires. Enfin concernant l'OAP n°5, les principes généraux inhérents à un éco-quartier devront être respectés.* *Comme évoqué dans l'annexe 3 de la note d'incidence environnementale transmis à la DREAL, aucun des objets de la modification n°4 du PLUi concernant les plans règlementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Concernant les protections paysagères. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
18	Web 216 - Thomas LABOILLE MORESMAU	Ce pétitionnaire demande le changement de destination d'une grange sur sa propriété, parcelle AW n°93 (780 route de Millon). Sa propriété est une ancienne métairie du domaine de MILLON composée de la maison d'habitation, du four à pain, du poulailler, de la soue à cochon, du crib à maïs et de la grange est raccordée à l'eau et l'électricité de sa maison. Il souhaite la transformer en logement locatif pour la sauvegarder

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		sans modification de façades ou agrandissement. Ce changement de destination lui permettrait d'investir à la réhabilitation de ce patrimoine est d'éviter sa disparition. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Avis favorable* *Si le changement de destination de la grange concerne la création d'un logement, il n'est pas nécessaire de le matérialiser dans le PLUI. Cette annexe prend la destination du bâtiment principal, en l'occurrence une habitation. En effet, les bâtiments agricoles anciens ne sont pas regardés comme ayant une destination agricole, dès lors que l'usage agricole de la construction a depuis longtemps cessé et qu'elle a été édifiée avant l'institution du régime du permis de construire. Il n'y a donc pas, à notre sens, lieu de les identifier dans le PLUi pour un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit viendra en appuie de la loi cadrer les travaux de rénovations de ces bâtis. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
19	Web 237 – Indivision d'Arguaignon	Ce pétitionnaire réitère sa demande (déjà réalisée en avril 2023) de rendre constructible ses parcelles AD 269, 283, 284, 286 et 565, actuellement en zonage AU1. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Nous avons bien pris en compte cette demande. Toutefois, après analyse, il a été décidé de ne pas faire évoluer le classement de ces terrains dans le cadre de la présente procédure de modification. Le maintien en zone 2AU s'explique par la volonté de poursuivre un développement urbain maîtrisé et cohérent avec les capacités d'accueil existantes, les équipements disponibles, ainsi que les orientations générales du PLUi, notamment en matière de phasage de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est prématurée au regard de la programmation des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
20	Web 261 - SOPHIE DE BROSSES	Cette pétitionnaire interpelle sur l'abattage des arbres et fait référence aux ombrières solaires qui devront être installées sur les parkings de plus de 1500 m2 en 2028, sauf si sont présents à la date d'échéance (1er juillet 2028) un arbre à canopée large pour trois places de stationnement, en application de l'article 9 du décret d'application N°2024-1023 du 13 novembre 2024. Également, il serait possible de ne pas implanter ces ombrières pour raison économiques. Elle justifie le maintien des arbres et pose un certain nombre de questions : *« Sur les deux parkings privés des Villas du Lac subsiste une centaine de mûriers platanes trentenaires, mais ces mûriers platanes sont en sursis. Pourquoi ? Emballé à l'idée d'entamer une étude de faisabilité des ombrières solaires, le conseil syndical a pris les devants pour éviter que les mûriers platanes permettent d'échapper à l'obligation d'implanter des ombrières en 2028. Il a donc inscrit au vote une résolution pour l'abattage de tous les muriers platanes dès 2025, et proposé de se partager entre propriétaires la découpe pour du bois de chauffage. Heureusement, l'assemblée générale a voté contre.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Le conseil syndical va mener son étude et proposera à nouveau cet abattage prématuré l'an prochain. Et que faire si l'étude révélait des bénéfices financiers pour les propriétaires, Que deviendrait l'atout écologique et économique pour le tourisme sur notre PLU de Soustons Plage ? » E*n quoi ces arbres sont-t-ils si précieux à Soustons Plage ?* *Prendre les mesures préventives en zone de submersion marine.* *Les racines des mûriers platanes stabilisent les terrains pauvres et sablonneux.* *Tout ce qui retient les dunes empêche les conséquences de la montée des eaux.* *Dans cet esprit, la municipalité a mis de gros moyens, au global 2,308 millions d'euros pour aménager l'espace nature de Soustons Plage et notamment planter de tous jeunes arbres en lieu et place de l'aire de camping-cars. Ils mettront bien vingt-cinq ans à pousser avant d'avoir un enracinement aussi profond que les vieux arbres que nous avons conservés jusqu'ici.* *Madame, en complément de vos jeunes pousses, pouvez-vous interdire sur les parkings privés l'abattage d'arbres qui ont trente ans d'âge ?* *Gérer les eaux pluviales* *La résidence des Villas du Lac est située sur une nappe phréatique. Les arbres pompent une partie de l'eau par leur système racinaire et favorisent l'infiltration de l'eau dans la nappe, mais cela reste insuffisant. Le curage des fossés ne suffit pas. La municipalité pourrait-t-elle participer à la rénovation des réseaux d'eau et de réservoirs d'eau pour limiter les inondations récurrentes, et aider à transformer les parkings privés bitumés en parkings alvéolés ?* *Respirer mieux.* *Les arbres purifient l'air car ils transforment le CO2 en oxygène. Avec l'afflux de vacanciers en été, c'est nécessaire. Les ombrières solaires fabriquent-t-elles de l'oxygène ? N'est-t-il pas plus écologique et moins coûteux de préserver les arbres plutôt que d'implanter des ombrières ?* *Réduire la température sur les parkings.* *Les voitures bénéficient de 3 degrés de moins en stationnement sous un arbre.* *Conserver l'attrait touristique de notre région.* *La place du marché de Soustons-Ville est ravissante, entre ses arènes et sous ses arbres. Les touristes aiment y flâner et profiter de cette jolie ambiance.* *C'est la même chose sur le parking privé aux Villas du Lac. Une centaine d'arbres, quel bel accueil pour une famille qui a traversé toute la France pour venir dans cette zone touristique favorisée ! Que dire si ces parkings privés devaient ressembler à celui du Leclerc à Soustons ?* *Favoriser la biodiversité* *Les insectes et oiseaux trouvent un refuge dans ces arbres à l'été.* *Les ombrières solaires peuvent en effet dégager des revenus supplémentaires ou réduire des coûts énergétiques à terme, grâce à des aides. De plus, elles ne demandent pas à être élaguées chaque année.* *Pouvez-vous accorder des aides équivalentes pour la réfection des parkings de façon à favoriser la conservation ou l'implantation de nouveaux arbres ?* *Limiter l'implantation des panneaux solaires en lisière de forêt et exposés aux vents marins* *Les pompiers ont fort à faire dans la région. Nous devons éviter de multiplier les risques de départ de feux en environnement forestier. Il suffirait qu'un*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		panneau solaire prenne feu pour mettre en danger la forêt qui nous entoure et la vie des touristes, des commerçants et des saisonniers qui viennent passer des vacances sur notre site de quatre hectares. Cf. documents avec photos en annexe 7 pages Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « *Avis favorable, sous réserve de la possibilité juridique d'instaurer un régime de protection adapté, permettant de concilier les objectifs réglementaires de production d'énergie renouvelable avec les spécificités locales du territoire.* « La commissaire enquêtrice recommande à la pétitionnaire de se rapprocher des services de la MACS afin d'étudier avec eux la possibilité juridique d'instaurer ce régime de protection. D'autre part, la commune de Soustons indique qu'elle souhaite engager une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage, dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). La commissaire enquêtrice encourage la commune à étudier l'opportunité de ce régime de protection, afin de mieux préserver ces espaces et de répondre aux attentes exprimées par plusieurs pétitionnaires. D'ailleurs, une telle démarche gagnerait à être élargie à l'ensemble du territoire de MACS, avec la mise en œuvre d'un PPB à l'échelle intercommunale, pour protéger les zones boisées et renforcer la politique de préservation du paysage.
21	R-SOU5 = web 270 registre Correia Edouard	Ce pétitionnaire a demandé sur le registre papier de changer la destination de son bâtiment en habitation, situé en zone N, parcelle 273 Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Avis défavorable. Le règlement écrit du PLUi interdit la création de nouveau logement et le changement de destination au sein des zones naturelles réservées aux activités économiques existantes.* « La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
22	R-SOU6 = web 271 registre Sébastian Gardiennage	Ce pétitionnaire a demandé sur le registre papier la constructibilité de sa parcelle BK145 qu'il utilise pour son activité. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL.* » La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si le terrain concerné pourrait être intégré aux secteurs identifiés comme à densifier. Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine **modification n°2** du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

TOSSE = 11		
1	Web3-Anonyme	Le pétitionnaire demande : « Q*uelle politique est envisagée pour réguler les incivilités liées aux animaux domestiques notamment les chiens qui dénaturent la ville avec leurs déjections : aucune amende n'est jamais donnée, aucune sensibilisation faite aux propriétaires. il est question aussi de salubrité. De plus les bruits des aboiements sont une véritable gêne pour les voisins, là encore l'ASVP est-il sensibilisé à ce sujet ?* » Dans son mémoire en réponse la MACS indique *: « Cette demande ne concerne pas des évolutions du PLUi portées dans le cadre de cette Modification n°4.* *La communauté de communes en collaboration avec la commune de Tosse est consciente des nuisances causées par les animaux domestiques. La municipalité continue de développer des mesures de sensibilisation pour répondre efficacement à ces enjeux afin d'assurer un cadre de vie agréable et respectueux pour tous les habitants. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	R-SOU-3 – Mr Lartigau= web 107	Mr Lartigau est venu à la 7ème permanence. Ils demandent que toutes ses parcelles identifiées aujourd'hui pour un projet golf redeviennent agricoles – Cf. carte en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *: « Avis favorable. Cette demande cohérente sera soumise à une analyse dans le cadre de la révision du PLUi. Cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE. De plus, une étude détaillée est nécessaire pour déterminer la réaffectation de ces parcelles en zone Agricole. Il convient d'évaluer si ces terrains peuvent effectivement être réintégrés dans une zone agricole notamment en termes de qualité des sols et du potentiel agronomique de ces parcelles. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la **révision** du PLUi.
3	C7 MACS =Web 176 - Cabinet Ferrant pour le compte de la société Sovi R-JOS3 = web 221 registre-	Mrs Christophe Grégoire et Victor Marquet, société SOVI, sont venus à la 8ème permanence. Ils demandent un ajustement de l'emprise des pas japonais sur la parcelle AA510 voir le tracé proposé en p5 du document. Le cabinet Ferrant leur avocat a également envoyé un courrier à la MACS. Cf. dossier complet 6 pages web 176 Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *: « Avis favorable. Un ajustement du pas japonais sera pris en compte pour correspondre à la réalité écologique du site et respecter le corridor écologique arboré au regard du plan joint à la contribution. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

4	Web 140 - Calmettes Rémi	L'indivision Calmettes demande une mise à jour des zones humides sur les parcelles AT26 et AT81 suite au diagnostic réalisée par le bureau d'étude Golpé Environnement. Selon le pétitionnaire : « *Il apparait ainsi un décalage entre les zones humides telles qu'identifiées dans le PLUi et celles identifiées dans l'étude*. » en annexes : - l'extrait du document Zones humides : cartes des sondages pédologiques - l'étude réalisée par Golpé Environnement (13 pages) Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *: « Avis défavorable. L'étude transmise doit être préciser notamment en se calant sur le même périmètre d'étude que la zone humide identifiée par MACS lors de l'élaboration du PLUi. De plus, les sondages réalisés ne correspondent pas au diagnostic effectué par MACS et notamment concernant le critère botanique qui à permit de reconnaitre une ripisylve dégradée occupant un fossé-ruisseau. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de caler son étude sur le même périmètre d'étude que la zone humide identifiée par MACS et de se rapprocher des services instructeurs.
5	Mail 5 = Web 156 -Michel Willaert Lotissement « La Plaine du Hazan »	Ce pétitionnaire habitant le lotissement « La Plaine de l'Hazan » demande par mail qu'une modification soit apportée, à minima pour leur lotissement afin de protéger l'esprit nature et paysagé des secteurs urbains en privilégiant les haies et murets bas « *afin que TOSSE reste, comme a l'habitude de le souligner Monsieur le Maire, la plus belle Commune de la MACS.* *Avons-nous besoin d'ajouter, si besoin était, que les haies sont d'une utilité avérée pour la biodiversité et notre environnement. »* Cf. courrier en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS précise *: La commune de Tosse est une commune de catégorie 2 au sein du degrés architecturale n°3. Nous entendons votre remarque concernant l'aspect extérieur des clôtures. Le règlement écrit du PLUi vient déjà prescrire des règles concernant l'aspect extérieur des clôtures sur emprises publiques. Uniquement 4 types de clôtures sont autorisées sur emprise publique (cf. règlement écrit du PLUi). Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent. »* La commissaire enquêtrice confirme que le droit public, en l'occurrence les dispositions du règlement du PLUi, prévaut sur les règles de droit privé telles que celles contenues dans le cahier des charges du lotissement. Le pétitionnaire pourra mettre des haies en limite séparative et ainsi maintenir la biodiversité. Les haies vont permettre également un libre écoulement des eaux pluviales et faciliter le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales.
6	Web 163 - JULIA Bruno	Ce pétitionnaire fait part de ses remarques concernant l'OAP N°13 et souhaite *« que soit préservée la coulée verte tout le long du cours d'eau et que l'implantation du logement collectif, bâtiment plus imposant par nature soit plus au sud de l'OAP 13 pour ne pas occasionner de vue directe sur nos propriétés existantes*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		« *je suis surpris de trouver les changements suivants :* *- disparition de "l'espace de nature à préserver" entre ma propriété et le futur aménagement, qui correspondait naturellement au prolongement de la coulée verte, bordant le cours d'eau existant .* *- augmentation de la densité (logements/hectare, hauteur maximal des constructions, ratio espace artificialisé/pleine terre...) : aucune justification n'est apportée, et cela n'est pas en cohérence, contrairement à ce qui est affirmé, avec le bâti environnant pavillonnaire (hauteur max 8 m et 50% d'espace de pleine terre minimum à préserver).* *Je n'ai jamais été contre l'aménagement de ce terrain situé au sud du square du baron notre quartier; il conviendrai maintenant de mieux assurer son intégration avec les caractéristiques du quartier dans lequel il se greffe . »* Dans son mémoire en réponse la MACS précise *:* « *Le périmètre de l'OAP n°13 a été réduit afin de sortir le secteur identifié comme espace de nature à préserver. Ce secteur bien que retiré du périmètre de l'OAP reste protégé au titre de la trame verte et bleue définie dans le PLUi. Il est ainsi classé en surface naturelle à protéger, assurant son maintien en l'état et son intégration dans cette coulée verte. L'augmentation de la densité dans le secteur de l'OAP n°13 s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière imposés par les évolutions récentes du Code de l'urbanisme, notamment dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Cette densification maîtrisée permet de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels et agricoles, et de répondre aux besoins en logements tout en respectant une logique d'aménagement durable. La coulée verte existante le long du cours d'eau reste intégralement préservée. Le plan réglementaire 3.2.8 du PLUi, relatif à la trame verte et bleue, maintient une prescription écologique spécifique sur ce secteur, en classant cet espace en surface naturelle à protéger. Cette rescription écologique déjà présente dans le PLUi actuel. Concernant l'implantation des constructions la partie écrite de l'OAP permet une implantation des constructions en limite ou en retrait des limites séparatives. Il est important de noter que la distance entre les parcelles situées de l'autre côté du ruisseau et le périmètre de l'OAP est d'environ 10 mètres, ce qui permet de préserver une bande tampon végétalisée. Cette bande assure une transition douce entre les futures constructions et les propriétés existantes, limitant ainsi les nuisances visuelles et renforçant la qualité paysagère du projet.* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
7	Web 181 - Michael Bogard	Ce pétitionnaire habitant au 14 square d'albret souhaite faire part de son incompréhension concernant le classement partiel de sa parcelle en trame verte dans le PLUi et demande que cette situation soit réexaminée et que la délimitation de la trame verte soit ajustée de façon plus cohérente avec la réalité du terrain : *« Il me semble injuste que cette trame empiète sur mon terrain, alors qu'une haie dense et ancienne, véritable support de biodiversité, marque une limite naturelle évidente. La trame devrait logiquement s'y arrêter, plutôt que de s'étendre au-delà sur une partie de mon terrain privé.* *Ce classement a pour conséquence directe de rendre cette zone non aménageable, ce qui restreint fortement l'usage de ma propriété.* *Je précise également qu'au moment de l'achat de ma maison, mon terrain*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		ne se trouvait pas en zone protégée, ce qui rend cette évolution particulièrement contraignante et inattendue. » Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *: « Avis favorable. Le tracé n'est pas cohérent avec la réalité du terrain, il s'agit d'une malfaçon cartographique lors de l'élaboration du PLUi. En effet, l'orthophoto a fait remonter les ombres portées des arbres déjà préserver par un espace boisée classée longeant l'Avenue du Général de Gaulle. «* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
8	Web 205 = 206 = email – Sepanso	Dans son email la Sepanso a fait parvenir un courrier avec notamment une remarque concernant le zonage du golf qui est toujours maintenu : *« Malgré les positions du Conseil départemental relative au projet golfique de Tosse on ne comprend toujours pas pourquoi le zonage d'un tel projet est maintenu. D'autant que des travaux forestiers (coupe et plantations) sont effectués sur la partie pour laquelle la ville de Soustons est titrée. »* Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *: « Concernant l'abandon du projet de golf sur la commune de Tosse, cette évolution pourra être traitée uniquement dans le cadre de la révision du PLUi, qui permettra de réinterroger le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, ce dernier s'appuyait sur ce projet pour diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral et développer la mise en réseau de l'ensemble des équipements structurants du territoire »* Comme évoqué ci-dessus, la MACS a donné un avis favorable au propriétaire de ces terrains qui a fait la demande de les reclasser en zonage agricole. Elle indique « *que cette demande cohérente sera soumise à une analyse dans le cadre de la révision du PLUi. Cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE. De plus, une étude détaillée est nécessaire pour déterminer la réaffectation de ces parcelles en zone Agricole. Il convient d'évaluer si ces terrains peuvent effectivement être réintégrés dans une zone agricole notamment en termes de qualité des sols et du potentiel agronomique de ces parcelles. »*
9	Web 233 - GUASTINI ALAIN	Ce pétitionnaire fait part de son étonnement du tracé de la zone humide sur ses parcelles 251 et 256 section AL . Il indique : « *Ces parcelles sont situées sur un plateau et en aucun cas en zone humide par contre OK pour les parcelles 88 et 257 en zone humide car elles sont en contrebas avec un important dénivelé*. » Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *: Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi approuvée en 2023 est venue reconnaitre une zone humide sur la parcelle AL 256. Pour faire suite au résultat d'une étude environnementale menée autour du ruisseau du Cousturé, une zone humide a été repérée par le bureau d'étude sur les parcelles AL256, 257 88 et 92 et partiellement sur les parces AL256,257 et 191. Les enjeux écologiques sur le site sont forts, ils concernent la présence d'une aulnaie, d'un cours d'eau et d'une zone humide au droit sur site étudié, favorable à la réalisation partielle ou totale du cycle biologique de la faune commune.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse compte tenu de la justification et ne formule pas d'observation complémentaire.
10	Web 236 - PALANCA Julien GUASTINI Sophie	Ces pétitionnaires demandent le changement de destination d'une grange sur leurs parcelles AE82, AE53, AD476, AE85 en zone naturelle. Ils indiquent : « *Ce bien est une ancienne ferme à usage d'habitation avec une grange et un hangar, le tout sur un airial en bordure de forêt. La grange indiquée sur le plan est déjà raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité de la maison principale, nous souhaitons la réhabiliter en logement afin d'assurer sa préservation et sa valorisation.* » Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *:* « *Avis favorable. La grange se situe au sein de l'aléa feu de forêt. L'état et la qualité du bâti doit être mis en avant en devant justifier l'intérêt architectural, état de conservation, volumétrie et surface en égard à la destination future envisagée. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (art. L151-11) dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme (pas du PLUI).* » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
11	Web 248 - CAZENAVE Philippe + web 252	Ce pétitionnaire demande une rectification du tracé de la trame bleue située entre les parcelles section AS n°532, 533, 534 et 540 et. Il précise : « *Un permis d'aménager a été obtenu le 27 /03/2019, sur le document ci- joint la limite de la zone naturelle n'empiète en aucun cas sur l'emprise du lotissement.* *Je souhaite une rectification du tracé de la zone naturelle et de la zone constructible conformément au document du PA* *validé le 27/03/2019 avant l'approbation du PLUI le 27/02/2020.* » Cf. en annexe plan (web 248) Dans sa 2ème contribution sur le registre (web 252), il rajoute : « *Un fossé existant est situé sur la parcelle AS 20 à environ 8 mètres des parcelles AS 466, 530, 531, 532 et 540.* *Ce fossé n'est pas un cours d'eau naturel ni une surface en eau, c'est un fossé creusé par mon père il y a de nombreuses années.* *En rappel je joins la copie du courrier adressée à MACS le 20 décembre 2019 concernant ce fossé et également une photo.* » Voir photo et plan en annexes (web 252) Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *:* « *Avis favorable. Conformément aux dispositions du règlement écrit et en cohérence avec le permis d'aménagé délivré qui cristallise les droits sur ces parcelles. La trame bleue sera réduite à 4 mètres comme les parcelles situées au Nord. Concernant les 60 m² basculé par erreur en zone naturelle, ces dernières repasseront en zone urbaine conformément à l'autorisation délivré en 2019 (avant approbation PLUi).«* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

VIEUX-BOUCAU = 3		
1	Web 25 – anonyme	Ces pétitionnaires demandent de garder s'il est possible, dans le cas de la rénovation d'une copropriété, de conserver les couleurs des menuiseries déjà existantes afin de conserver l'harmonie déjà présente le PLUI n'acceptant plus que certaines couleurs spécifiques (Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028) « *Dans le cas d'une copropriété comme la nôtre, où certains copropriétaires envisagent de changer leurs menuiseries, ces derniers doivent se conformer au PLUI et modifier la couleur des menuiseries.* *Cependant, étant donné que tous les copropriétaires ne changent pas leurs menuiseries, l'harmonie du bâtiment va être considérablement impactée : certaines menuiseries seront d'une couleur, les autres d'une autre.* » Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *: Les demandes sont traitées au cas par cas et en fonction de l'aspect architectural, des dérogations sont possible dans la mesure du respect des règles du PLUi en vigueur. «* La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs afin d'étudier cette potentielle dérogation.
2	Web 161 - ASSIE Frédéric - Directeur SATEL	Pour tenir compte de l'insertion du projet de construction d'une Maison de Santé Pluri-Professionnelle, des avoisinants, et gérer une transition paysagère entre le bâti et l'espace public, la SATEL demande d'implanter le futur bâtiment avec un recul de 3 m par rapport à l'avenue de Junka dans le cadre d'une concession de travaux. Ce projet comprendra également l'édification d'une Résidence Autonomie qui sera propriété du bailleur social XLHabitat. Le projet architectural se développera dans un seul et même bâtiment sur 2 niveaux (RDC/ R+1), pour une superficie prévisionnelle de 1 500 m² de surface de plancher, sise au 2 avenue de Junka à Vieux Boucau, sur la parcelle AO 247 d'une contenance de 2 840 m². Cette parcelle est à ce jour dans le secteur Zone Urbaine du PLUi en vigueur. Son zonage spécifie une construction à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *:* « *Avis favorable. A prendre en compte dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
3	Web 239 - SOURGEN Marie Laurence	Cette pétitionnaire de l'indivision SOURGEN demande la classification de la parcelle AL 305 en zone U. Elle indique dans son courrier que cette zone est urbanisée, que cette parcelle longe la D652 et est viabilisée. Cf. courrier en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS confirme *:* « *Avis défavorable. Cette demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Ce type d'évolution du zonage relève d'une lourde procédure de révision générale du PLUi non programmé dans l'immédiat.*« La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
CC MACS = 11		
1	Web 34 – 38 - 99	Le 19 mars, ce pétitionnaire indique qu'il n'a pas trouvé dans le dossier l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale, il précise : « *Dans son avis conforme, la MRAe Nouvelle Aquitaine mentionne : " Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud rendra une décision en ce sens." je ne trouve pas dans le dossier d'enquête la délibération de cette ComCom ou un arrêté de son président statuant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.* *Le dossier étant incomplet, je vous demande de bien vouloir émettre un avis défavorable* » Il précise dans sa 2ème contribution (Web 38) : » *La procédure pour la 4° modification du PLUi de MACS n'ayant pas fait l'objet d'évaluation environnementale après avis conforme de la MRAe Nouvelle Aquitaine, le dossier d'enquête doit comporter une note de présentation conformément aux dispositions de l'article R.123-8-2° du Code de l'environnement. Cette absence de document ajoutée à l'absence de décision de la Comcom MACS pour faire suite à l'avis conforme de la MRAe Nouvelle Aquitaine prévue à l'article 104-33 du Code de l'urbanisme fait que le dossier d'enquête publique est incomplet et qu'en conséquence, madame la commissaire enquêtrice devra émettre un avis défavorable, sauf à mettre à disposition du public les dits documents pendant 30 jours en prolongeant la présente enquête publique. »* Dans sa 3ème contribution (web 99), il demande des précisions : « *suite à ma contribution n°34, pouvez-vous préciser à quelle date, la pièce 1.2 délibération de la CC MACS du 30 janvier 2025, a été ajoutée au dossier électronique, car elle ne figurait pas au dossier lors de sa consultation ayant provoqué ma contribution.* *Tout document devant être mise 30 jours à la disposition du public, une prolongation d'enquête s'imposait..... »* Dans son mémoire en réponse la MACS indique *: « La délibération actant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale a bien été prise par le conseil communautaire de MACS le 30 janvier 2025 (délibération n°20250130D06D), conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme.* *Cette pièce n'avait effectivement pas été intégrée au dossier au moment de l'ouverture de l'enquête publique, en raison d'un oubli matériel. Elle a été ajoutée le 21 mars 2025, après signalement et échange avec Madame la commissaire enquêtrice. Cette dernière a estimé que l'intégration de la délibération ne remettait pas en cause la régularité de la procédure. Il est également à noter que cette délibération était déjà disponible sur le site internet de MACS.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		L'avis conforme de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, pièce essentielle à l'information du public, était bien présent dans le dossier dès le lancement de l'enquête. La délibération du 30 janvier ne faisait que tirer les conséquences de cet avis en dispensant formellement le projet de modification n°4 d'une évaluation environnementale. Elle a été rendue accessible suffisamment tôt dans l'enquête pour permettre sa consultation, en complément du reste du dossier. Enfin, son contenu ne modifie pas le fond du projet ni les éléments déjà soumis à l'avis du public. *Dès lors, l'absence temporaire de cette pièce, rapidement corrigée, n'a pas été de nature à porter atteinte à l'information du public ni à compromettre la régularité de l'enquête. La procédure a donc pu se poursuivre normalement, sans nécessité de prolongation. »* La commissaire enquêtrice confirme l'absence initiale de cette délibération en début d'enquête publique, et précise qu'elle a été ajoutée au registre dématérialisé ainsi que dans les 24 dossiers papier le 21 mars. Elle considère que ce manquement, bien que regrettable sur la forme, n'a eu aucun impact sur la bonne information du public. En conséquence, elle estime qu'il ne saurait constituer un motif de nature à remettre en cause la régularité de la procédure ni à justifier un avis défavorable.
2	Web 43 – Coline	Cette pétitionnaire demande d'une manière générale si c'est possible de modifier une zone naturelle en zone agricole ? Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « *Conformément au règlement écrit de la zone Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Naturelle à l'exception des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor et Soustons où seuls les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. La délivrance du permis sera soumis à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »* La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de modifier une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourrait se faire dans le cadre d'une procédure de **révision du PLUi** prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la collectivité si elle a une demande à faire, et de s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3	Web 97 – anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur le besoin de garder des zones humides des parcelles en zone N et A. *« Il est consternant de constater parmi les contributions à l'enquête le nombre de demandes souhaitant le passage en statut constructible de parcelles actuellement classées en zone naturelle ou agricole, ou de contributions niant l'existence de zones de diversité (mention spéciale à la contribution 77 qui veut faire annuler l'existence pourtant avérée d'une zone humide à Messanges pour faciliter la constructibilité de la parcelle au prétexte d'une étude privée manquant singulièrement de sérieux et de partialité). Ces demandes font très majoritairement fi du respect des règles d'urbanisme et de protection de l'environnent édictées par MACS dans le cadre du PLUi. Le changement climatique est une réalité. La politique menée par MACS pour limiter l'artificialisation à outrance des sols va dans le bon sens et doit encore être amplifiée. J'attends de cette commission d'enquête de ne pas céder à ces demandes qui n'ont d'autre but que de faire de la spéculation foncière à des fins d'enrichissement personnel au détriment de la collectivité et du bien vivre ensemble. »* Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « Les *demandes de reclassement en zones constructibles sont examinées individuellement, au regard des règles d'urbanisme en vigueur, des études disponibles, et dans le respect des objectifs de préservation fixés par le PLUi.* *La protection des zones naturelles et agricoles ainsi que la limitation de l'artificialisation des sols sont des priorités clairement affirmées de la politique portée par MACS. Ces principes structurent l'ensemble des choix d'aménagement et encadrent strictement les possibilités d'évolution du zonage.* *Par ailleurs, les contributions exprimées lors de l'enquête publique, quelles que soient leur nature ou leur orientation, sont toutes instruites de manière objective. Les décisions prises ne peuvent répondre à des logiques spéculatives et s'inscrivent dans une démarche d'intérêt général, au service d'un aménagement équilibré et durable du territoire. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
4	Web 103 - Betbeder Francis Président Syndicat EMMA	Le syndicat EMMA demande à ce que soit rectifié, ce qu'il qualifie, d'erreurs matérielles de la trame bleue ayant identifié des bassins des stations d'épuration et de traitement de l'eau comme espace en eau à protéger. « *Ces erreurs matérielles empêchent le syndicat de réaliser tous travaux nécessaires au bon fonctionnement et à l'extension de ses équipements de traitement.* » Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « *L'observation concerne plusieurs secteurs identifiés à Moliets-et-Maâ (AR 25, AR 26, AO 12), Soustons (CM 176, CM 188, CM 190) et Saint-Vincent-de-Tyrosse (BD03).* *Ces éléments semblent relever d'erreurs matérielles liées à des malfaçons cartographiques lors de l'élaboration du PLUi. Les zones identifiées correspondent en effet à des bassins techniques associés aux stations d'épuration et de traitement de l'eau, qui ne relèvent pas des objectifs de la Trame Bleue. Celle-ci a pour vocation de « protéger pour des motifs d'ordre*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ». *Ces sites ne répondant manifestement pas à ces critères, il est proposé de procéder à une redélimitation des éléments de Trame Bleue sur les secteurs concernés. Cette révision permettra la réalisation des travaux nécessaires au bon fonctionnement des installations, tout en préservant les éléments effectivement justifiés au titre de la Trame Bleue, notamment sur la parcelle BD03 à Saint-Vincent-de-Tyrosse, située à proximité immédiate du ruisseau de Maubecq. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs.
5	R-MACS 4 = web 273 registre	Cette personne est venue à la 9ème permanence pour demander que les plans graphiques règlementaires soient plus étoffés. - Préciser les zones qui déroge à la règle générale du règlement ex : zone à 50% de pleine terre - Cohérence avec les obligations légales ex : Seignosse dans une zone à 40% d'emprise au sol avec obligation de 60% d'espace de pleine terre, où mettre les accès ? - Hauteur sur limite. Ex : Tosse 3 m de hauteur trop petit pour y placer une surface habitable qui respecte les normes de construction. - Demande plus de communication avec le service instructeur de MACS avec les professionnels. Les mairies partagent ce besoin où elles sont parfois démunies face à certaines questions. - Pourquoi ne pas organiser des réunions avec les professionnels du secteur pour une bonne communication. Dans son mémoire en réponse la MACS précise : » - *Les documents graphiques du PLUi doivent conserver une lisibilité optimale afin d'être compréhensibles par tous. L'ajout d'informations déjà présentes dans le règlement écrit présente un risque important de surcharge graphique. Une telle accumulation peut nuire à la clarté des documents et aller à l'encontre de l'objectif de lisibilité attendu pour ce type de support.* - *Le document est cohérent avec les "obligations légales".* - *La règle relative à la «hauteur sur limite » s'applique uniquement aux constructions implantées en limite séparative. Elle vise à encadrer la hauteur de ces constructions dans le but de limiter les nuisances potentielles et de prévenir les conflits de voisinage.* - *Le service instructeur de MACS demeure disponible pour toute information, notamment auprès des mairies où elle assure un travail de coopération.* - *Ce type de réunion n'est pas prévu. »* La commissaire enquêtrice souscrit à ces réponses et ne formule pas d'observation complémentaire.
6	Web 201 – anonyme	Ce pétitionnaire interroge sur les dépenses de la collectivité : « *Réduction des dépenses dans les communes et la communauté de communes : conformément aux objectifs de réduction de la dette française, les collectivités devraient s'engager à plus de sobriété dans leurs dépenses,*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		moins de voitures de fonctions, moins de bureaucratie, moins de milliers de pages de comptes-rendus, moins de structures fantomes, moins d'études illisibles, moins de frais de fonctionnement, moins de doublonnage de fonctions. Chaque collectivité devrait s'engager en conseil municipal et communautaire à œuvrer dans ce sens avec des indicateurs au service des citoyens. Les dépenses publiques ont explosé, les services sont défaillants, et ce sont les citoyens qui paient ,sans compter la hausse magistrale des impôts locaux et des taxes en tous genres. *La collectivité se conduit au niveau local et régional comme un seigneur du moyen âge, un ogre jamais rassasié de frais et de dépenses. Nos élus pourraient-ils prendre conscience de cette urgence et inverser la tendance?* » Dans son mémoire en réponse la MACS précise : *« Cette contribution ne relève pas du périmètre ni des objectifs de la modification n°4 du PLUi, qui porte exclusivement sur des ajustements ciblés du document d'urbanisme. Les observations relatives à la gestion budgétaire des collectivités ou à la fiscalité locale sont donc considérées comme hors sujet au regard de la présente enquête publique. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
7	Web 207 – SYDEC	Le SYDEC (Syndicat d'Equipement des Communes des Landes), syndicat en charge de la gestion publique de l'eau potable et de l'assainissement collectif sur les communes d'Angresse, Bénesse Maremne, Capbreton, Magescq, Seignosse et Soorts-Hossegor est venu à 2 permanences pour prendre des renseignements. Une demande spécifique a été faite sur Angresse. Il élargit cette demande de la non application des dispositions des trames vertes et bleues dans l'emprise des sites pour lesquels il existe un équipement public géré par le SYDEC dans la mesure où il aurait potentiellement besoin d'agrandir des ouvrages pour sécuriser le système d'assainissement. Un RDV spécifique devra être fait pour étudier cette demande. Cf. en annexe7 documents : - les fiches récapitulatives des 5 sites prioritaires pour lesquels un projet est en cours dans l'emprise des trames vertes et/ou bleues avec une réalisation des travaux envisagée sous 2 ans - les fiches récapitulatives des 65 sites d'assainissement collectif et des 13 sites d'eau potable dans l'emprise des trames vertes et/ou bleues Dans son mémoire en réponse la MACS précise : » *Les emprises signalées par le SYDEC recoupent effectivement des secteurs inscrits au titre de la Trame Verte et Bleue dans le PLUi. Toutefois, les demandes de retrait ou de modification de ces périmètres ne peuvent recevoir une suite favorable dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun, celle-ci ne permettant pas de diminuer les protections instaurées par la TVB.* *Concernant les cinq sites identifiés comme prioritaires pour la réalisation de projets à court terme (sous deux ans), il est utile de rappeler que le*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		règlement du PLUi prévoit déjà des possibilités d'intervention, sous certaines conditions : - *Pour les sites relevant de la Trame Bleue (cours d'eau ou surfaces en eau), les travaux liés à des infrastructures peuvent être autorisés, sous réserve de démontrer leur nécessité au regard des enjeux environnementaux ;* - *Pour le site inscrit dans un réservoir de biodiversité, ce type d'équipements est d'ores et déjà autorisé ;* - *Sur les secteurs couverts par un Espace Boisé Classé, la jurisprudence admet la possibilité de réaliser des ouvrages enterrés.* *Cependant afin de clarifier le règlement, il est envisagé de mentionner explicitement la possibilité d'y faire passer des canalisations ou ouvrages d'infrastructure souterrains, dès lors que ceux-ci ne compromettent pas la vocation écologique du site conformément à la jurisprudence du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 12 octobre 2000. »* La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs et ainsi identifier ensemble les conditions de réalisation des différents projets.
8	Web 215 - Catherine Letaconoux- Les amis de la terre	*Les amis de la terre demandent : « réserves sur la capacité du territoire à accueillir de nouveaux arrivants en terme d'eau potable de qualité et d'assainissement sans perturbation récurrente de l'environnement dans un contexte de changement climatique. »* Voir contribution globale des amis de la terre dans le document 3 pages en annexe Dans cette partie, la MACS a apporté des éléments de réponse à l'ensemble des remarques formulées dans cette contribution. Certaines de ces réponses ont déjà été traitées et intégrées dans les différentes contributions classées par commune. *Voir dans le document 3 pages en annexe* « *Pour Moliets-et-Maa, la remarque concernant l'emplacement réservé MOL16 est bien prise en compte.* *MOL11, 12 et 13 : Avis défavorable et maintien des emplacements réservées MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Soustons OAP : Comme évoqué dans l'annexe 3 de la note d'incidence environnementale transmis à la DREAL, aucun des objets de la modification n°4 du PLUi concernant les plans règlementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Toutefois, certains objets sont en contact avec des sites répertoriés dans la base CASIAS mais le secteur de l'OAP n°5 n'est pas concerné. *Concernant le ruisseau du Bouyic, comme rappelé dans le cadre de 4.A. de l'OAP n°5, "la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de traitement environnemental/paysager de la frange urbaine Est." Le projet qui verra le jour devra donc être compatible avec ces principes et enjeux posés dans l'OAP. Plus globalement, le ruisseau est identifié au titre de la Trame Verte et Bleue, impliquant différents éléments de protection réglementaires. Enfin concernant l'OAP n°5, les principes généraux inhérents à un éco-quartier devront être respectés.* *Protection paysagère à Soustons : La préservation des espaces de pleine terre reste un objectif central du PLUi. Sur Soustons, la modification proposée vise à adapter les règles au contexte local, sans remettre en cause cette ambition. Le taux de 70 % constitue une référence, mais peut être modulé ponctuellement pour tenir compte de la vocation urbaine de certains secteurs. Il ne s'agit pas d'un recul, mais d'un ajustement raisonné entre enjeux de densité et protection des sols.* *Serres démontables dans les réservoirs de biodiversité : Le règlement écrit du PLUi ne précise pas de durée maximale d'implantation pour les serres démontables dans les réservoirs de biodiversité. Toutefois, leur caractère démontable implique une occupation temporaire et réversible, justement pour limiter leur impact et garantir une compatibilité avec les enjeux écologiques du secteur. Ces dispositifs doivent rester ponctuels et ne pas compromettre durablement les fonctions écologiques des milieux concernés. Cette disposition s'inscrit dans une stratégie d'équilibre entre le soutien à certaines formes de production agricole ou maraîchère et les objectifs de protection de l'environnement portés à l'échelle du territoire. Par ailleurs, l'instauration d'une durée maximale d'implantation ne relève pas du champ de compétence d'un PLUi.* *Aléa feu de forêt : Suite à l'avis de la DDTM des Landes, la formulation initiale « résineux ou chênes lièges » a été remplacée par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables », en cohérence avec le guide relatif à la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne. Ce guide identifie notamment le chêne liège comme une essence combustible.* *Classe de zones naturelles "à vocation économique" : Ce zonage correspond à des secteurs où des activités économiques existaient déjà avant l'approbation du PLUi, bien qu'ils soient localisés en zone naturelle. L'objectif est de reconnaître cet usage existant tout en encadrant strictement les possibilités d'évolution ou de construction, dans le respect des enjeux de préservation environnementale propres aux zones naturelles. Sur la*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		commune de Soustons, 6 secteurs sont concernés et n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la modification n°4. *Urbanisation route de tosse (BW 252-1041-1043-1064) : Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun ne peut entraîner une réduction des surfaces agricoles ou naturelles au profit de zones urbaines ou à urbaniser. Ce type d'évolution relève exclusivement d'une procédure de révision.* *Ainsi, aucune réduction de ces zones n'a été opérée sur la commune de Soustons dans le cadre de la modification n°4. Au contraire, la surface des zones agricoles et naturelles a augmenté. Depuis 2020, la commune de Soustons a donc vu ces zones non seulement préservées mais renforcées.* *Conclusions : Les enjeux liés à la qualité et à la disponibilité de la ressource en eau, qu'il s'agisse de l'alimentation en eau potable ou de la gestion de l'assainissement, sont en effet majeurs pour le territoire de MACS, en particulier dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique. Ils appellent une vigilance collective et une coordination étroite entre les différents acteurs institutionnels concernés.* *Toutefois, la procédure de modification n°4 du PLUi actuellement engagée n'a pas pour objet de traiter ces questions, qui relèvent de politiques sectorielles spécifiques (eau, assainissement, gestion des risques) portées par d'autres documents ou compétences. Cela n'enlève rien à la pertinence des préoccupations exprimées, souvent partagées par les élus et les services, et appelant à une approche transversale et durable de l'aménagement du territoire. »* Comme déjà répondu ci-dessus, la commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques.
9	Web 241 – anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur le règlement concernant les modèles de clôtures autorisés « *Pourquoi ce choix de lisses espacées de 4 cm et pourquoi pas 3 ou 2 ? Les choix de clôtures du règlement impose une uniformisation du paysage sur toute la communauté.* *Ne serait il pas plus judicieux d'interdire tout simplement un mur plein de 2 m de haut sur la voie publique, ainsi que les dispositifs n'assurant pas une certaine pérennité, d'imposer uniquement une hauteur (1.80 m est satisfaisant) et de laisser libre cours aux propositions via le dépôt d'une DP. Ainsi, on obtiendrait plus de diversité du paysage et les autorisations d'urbanisme pourraient être données en adéquation avec l'environnement et l'insertion dans le paysage.* »

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Dans son mémoire en réponse la MACS précise : » *Le règlement vise à garantir une harmonie paysagère et une cohérence visuelle à l'échelle intercommunale. Dans cette optique, l'encadrement des formes de clôtures répond à un double objectif : limiter les dispositifs trop fermés, qui nuisent à l'intégration dans l'environnement, et éviter une trop grande hétérogénéité qui pourrait altérer la lisibilité du paysage.* *Le choix d'un espacement de 4 cm entre les lisses s'appuie sur un équilibre entre transparence visuelle et continuité formelle. Il permet de préserver des vues tout en assurant une certaine unité d'ensemble, sans imposer un modèle unique de clôture.* *Plutôt que d'interdire certaines formes de manière ponctuelle (comme les murs pleins de 2 mètres), le règlement propose un cadre commun qui peut être adapté localement, tout en laissant une certaine liberté sur les matériaux, les couleurs et les finitions. Cette approche permet de préserver la qualité paysagère du territoire tout en assurant une certaine diversité dans les solutions proposées. »* La commissaire enquêtrice considère que certains choix opérés par la collectivité reposent sur des critères pouvant apparaître comme subjectifs. Elle comprend, dans ce contexte, qu'ils ne fassent pas l'unanimité parmi les citoyens et puissent susciter des interrogations ou des réserves. Elle rajoute l'importance aussi de privilégier les haies qui permettent le maintien de la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de préserver le cadre de vie. Elles vont permettre également un libre écoulement des eaux pluviales et facilite le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales. Cette initiative contribue à créer des corridors écologiques, tout en renforçant l'interaction entre les espaces bâtis et les milieux naturels.
10	Web 244 - Boissy Laurence	Cette pétitionnaire constate que dans le projet de règlement n'est pas traité le sujet de l'implantation et la gestion des dispositifs de collecte des déchets ménagers dans les futures zones à urbaniser, elle soumet une proposition. Cf. détail proposition en annexe 2 pages Dans son mémoire en réponse la MACS indique : *« La contribution soulève des enjeux importants en lien avec la gestion des déchets et leur intégration dans les projets urbains.* *Toutefois, ces éléments relèvent davantage de la mise en œuvre opérationnelle des projets d'aménagement que du cadre réglementaire du PLUi.* *La modification n°4 n'a pas vocation à encadrer ces aspects techniques, qui pourront être abordés à d'autres moments, notamment via les dossiers d'aménagement ou lors de la révision du PLUi. »* La commissaire enquêtrice recommande à la pétitionnaire de partager cette réflexion dans le cadre de la révision du PLUi.
11	Web 258 - Desclaux Michel – R-LAB 3 = web 281 dossier	Ce pétitionnaire a fait une contribution via le registre dématérialisé en joignant 4 images sans aucun document explicatif associé : carte de MACS avec des cercles rouge entourés, photo avec une sortie de l'eau du tuyau de refoulement à travers des rochers, une liste de pompe de refoulement, une photo d'un chemin indiquant que l'eau remonte.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

		Il a ensuite fait une contribution sur le registre papier de Labenne avec un dossier complet de 8 pages (web 281 /285) et les 4 images (web 258) déjà déposées sur le registre dématérialisé. Cette note fait part du manquement du rapport de présentation sur cette enquête publique. Il fait des remarques précises sur les différentes pièces du dossier Cf. détail p 1 à p 4 de son document. A partir de la p5 il fait état du fonctionnement du réseau d'assainissement et de la gestion des eaux pluviales avec les 4 images pour illustration. Cf. dossier complet en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » *« Ces éléments d'observation, de photographie et techniques sur la commune de Capbreton relatifs à la gestion des eaux sont les bienvenus, mais ils ne relèvent pas directement du périmètre de la modification n°4.* *Ils pourront cependant être utiles dans le cadre d'échanges ultérieurs avec les services compétents ou à l'occasion d'une révision générale du PLUi. »* La commissaire enquêtrice recommande à la MACS de prendre en considération les éléments soulevés dans cette contribution. Elle suggère, si cela s'avère pertinent, de les intégrer aux réflexions menées dans le cadre de la prochaine révision générale.

Résumé partie 3

Il y a eu une véritable mobilisation du public : 247 requêtes avec 285 contributions, 72 personnes en permanence, 6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document sur le dossier dématérialisé, 7 309 téléchargements de document ont été réalisé. De nombreux pétitionnaires ont amendé leur requête de dossier complet avec parfois des études environnementales.

Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus grand nombre de contributions durant l'enquête publique.

Les thématiques les plus fréquemment abordées dans les observations portaient sur la zone urbaine, notamment la destination des constructions, les caractéristiques urbaines, les demandes de constructibilité et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Près de 70 contributions reçues dans le cadre de l'enquête publique dépassent le champ de cette procédure de modification n°4, laquelle relève du droit commun et ne porte que sur des ajustements ciblés du PLUi. Certaines de ces observations pourraient relever d'une procédure de révision générale ou, le cas échéant, de la prochaine modification n°2, qui concernera spécifiquement les 8 communes littorales et portera sur la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

4- Observations du commissaire enquêteur et analyse du dossier

4-1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes associés

Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux 23 communes le 8 octobre 2024.

Les personnes publiques suivantes n'ont pas émis d'avis :

- Communauté d'agglomération du Grand Dax
- Cc Cote Landes Nature
- Cc du Seignanx
- Cc Macs au titre du Scot
- Cc Pays d'orthe et D'arrigans
- Cci des Landes
- Comité Régional Conchyliculture
- Préfecture des Landes
- Préfecture de Région
- Région Nouvelle Aquitaine

Ont répondu et leurs avis se trouvent dans le dossier administratif :

- la Chambre d'Agriculture,
- le Centre régional de la propriété forestière,
- la CDPENAF,
- la MRAe,
- L'avis de l'Etat (Direction Départementale Des Territoires et de La Mer) a été reçu le 12 mars et versé à l'enquête publique le 13 mars sur le registre dématérialisé et ainsi que dans les 24 dossiers papiers.

Concernant les communes, Josse n'a pas transmis d'avis. Certaines ont complété leur avis initial pendant l'enquête.

Avis favorables sans compléments :

- Saint Martin De Hinx — Délibération du 29/10/2024
- Saubusse — Délibération du 19/12/2024
- Magescq — Délibération du 09/12/2024
- Saubion — Courrier de Madame la Maire du 07/01/2025
- Saubrigues — Délibération du 12/11/2024
- Angresse — Délibération du 9/12/2024
- Azur — Courrier de Monsieur le Maire du 07/01/2025

Avis favorables avec compléments :

- Benesse Maremne — Courrier du 09/01/2025
- Capbreton — Courrier du 13/12/2024)
- Labenne — Courrier 9/12/2024
  et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025)
- Messanges — Courrier de Monsieur le Maire du 09/01/2025 et avis complémentaire courrier déposé à la permanence du 24/03/25
- Moliets et Maa — Courrier du 09/01/2025
- Orx — Courrier du 08/01/2025
- Saint Geours de Maremne — Courrier du 08/01/2025
  Avis complémentaire du 19/02/2025
- Saint Jean de Marsacq — Délibération du 02/12/2024
- Seignosse — Courrier du 07/01/2025)
- Soorts-Hossegor — Délibération du 16/12/2024

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

- Sainte-Marie-de-Gosse Courrier du 23/12/2024
- Saint-Vincent-de-Tyrosse Courrier du 18/11/2024
- Soustons Courrier du 26/12/2024
- Tosse Courrier du 18/12/2024)
- Vieux-Boucau Délibération du 20/12/2024)

Le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) n'a pas été actualisé pendant l'enquête publique, mais un tableau récapitulatif mis à jour au 29 avril 2025 figure dans le dossier « annexe » de ce rapport.

La commissaire enquêtrice a repris un certain nombre de ces questions dans son PV de synthèse et les a intégrées dans chaque thématique dans son analyse ci-après.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

4-2 Analyse du dossier

4-2-1 Pédagogie et complexité des dossiers

Une des principales difficultés rencontrées dans ce type de dossier réside dans sa **complexité technique**, notamment pour le grand public, qui a souvent du mal à comprendre la distinction entre **une procédure de modification** et **une procédure de révision** du PLUi. De plus, lorsqu'il s'agit d'une **modification**, **l'enquête ne porte que sur les éléments concernés par cette modification**, et non sur l'ensemble du document d'urbanisme.

C'est pourquoi la commissaire enquêtrice recommande qu'un effort particulier soit fait en matière de communication et de pédagogie auprès du public, notamment en amont de l'enquête publique. Une meilleure explication des procédures, de leur objet et de leurs limites permettrait de faciliter la compréhension des citoyens et d'assurer une participation en lien avec l'objet de l'enquête concerné.

La commissaire enquêtrice recommande également de veiller à toujours favoriser la compréhension et l'accessibilité des informations pour le public. À ce titre, elle souligne l'intérêt des documents graphiques (cartes, plans, schémas, vues 3D), qui constituent des outils essentiels pour permettre une meilleure visualisation des projets et, par conséquent, une meilleure compréhension par les citoyens.

Améliorations demandées sur la lisibilité du dossier

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice suggère des améliorations :

- Un préambule pourrait être ajouté au dossier, reprenant les éléments de la page 10 de la notice explicative, afin de présenter le contexte général de manière plus accessible. Ce préambule devrait être enrichi pédagogiquement, notamment par des exemples concrets permettant de mieux distinguer ce qui relève d'une modification et ce qui relève d'une révision du PLUi. Il serait également pertinent d'y intégrer une projection calendaire des étapes à venir concernant la révision du PLUi.

Ce préambule pourrait être complété par un sommaire clair de l'ensemble des pièces du PLUi, en mettant en évidence celles spécifiquement concernées par la modification n°4. Cela permettrait au public de mieux comprendre pourquoi certaines pièces ne figurent pas dans le cadre de cette enquête publique de modification n°4.

Dans chaque chemise de chacun des dossiers techniques et administratifs, il y avait la liste des pièces du contenu.
Par contre toutes les couvertures des pièces n'avaient pas la même dénomination ou elles étaient incomplètes, ce qui ne permettait pas au public d'identifier facilement les pièces pendant leur consultation. La commissaire enquêtrice l'a rajouté manuellement sur les 24 dossiers papiers.

Les couvertures pourraient être corrigées, conformément aux points suivants :

1. Pièces 3- Annexes du règlement
   - Liste du patrimoine pouvant faire l'objet de destination
   - Liste des éléments de patrimoine identifiés

   Les numérotations 3.1.2.4 et 3.1.2.5 doivent être ajoutées sur les couvertures respectives devant chaque titre.

2. Pièce 6 -Note d'incidence environnementale et son annexe
Les deux documents doivent comporter le chiffre "6" devant leur titre sur leur couverture respective.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3. Pièce 1 - Règlement écrit

Le règlement écrit comporte un sommaire détaillé et dynamique sur la version dématérialisé, ce qui peut permettre au lecteur d'accéder directement à la page qu'il veut consulter. En revanche comme il n'y a pas de pagination sur le sommaire de la version papier, il est difficile pour le lecteur de se repérer. La commissaire enquêtrice demande de rajouter la pagination détaillée sur les pages 3 à 6 du sommaire.

Dans son mémoire en réponse la MACS précise :

« Avis défavorable concernant le dossier d'enquête publique :

- *Ce dernier possède une durée de vie limitée, liée à la durée de l'enquête publique. Le seul document rendu public à l'issue de l'enquête publique sera le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice. Les modifications demandées concernant les numérotations des pages de garde et/ou du sommaire et/ou le contenu de la notice explicative du dossier d'enquête publiques seront inopérantes vis-à-vis du grand public.*
- *Toutefois, les points d'améliorations proposés pourront être mobilisés dans le cadre d'une prochaine enquête publique.*

Avis favorable concernant les pièces réglementaires du PLUI :

- *Les sommaires du Règlement écrit et des OAP seront améliorés, intégrant une pagination pour un consultation papier, en plus du sommaire détaillé et dynamique de la consultation dématérialisée. »*

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a insisté sur l'importance de fournir des réponses argumentées à chaque contribution, afin que chaque pétitionnaire puisse saisir les enjeux de cette modification n°4. La MACS en concertation avec les différentes mairies a apporté une réponse à chacune des contributions. Toutefois, certaines demandes formulées par les pétitionnaires excèdent le périmètre de cette enquête. La commissaire enquêtrice avait demandé dans son PV de synthèse d'orienter les pétitionnaires vers les démarches administratives appropriées pour le traitement de leurs requêtes. Elle avait également demandé de préciser un calendrier prévisionnel pour les prochaines procédures. La MACS a indiqué dans son mémoire en réponse que : « *les demandes ne pouvant pas être traitées dans le cadre d'une procédure de modification ont été orientées vers une procédure ultérieure de révision générale du PLUi, non programmé dans l'immédiat. En effet, la révision du SCOT, engagée par MACS en 2024, est une étape préalable avant toute révision générale du PLUi. Le contexte législatif étant mouvant, entre la loi Climat & Résilience et le projet de loi TRACE, les calendriers d'approbations concernant les révisions du SCOT et du PLUi sont incertains (2028 et 2029 selon le projet de loi TRACE)*. » La MACS a indiqué également : « *que les éléments de calendriers semblent difficiles à annoncer dans la notice explicative concernant la révision du PLUi, dans un contexte législatif mouvant et à l'approche d'élections municipales en 2026. »*

Il est difficile pour la collectivité d'avancer des dates sur ces prochaines procédures même si la commissaire enquêtrice insiste de l'importance pour les pétitionnaires d'avoir cette visibilité pour la réflexion de leur projet. La commissaire enquêtrice recommande à la MACS de transmettre l'information aux communes concernées dès qu'une période sera définie pour la mise en œuvre des prochaines procédures, afin que celles-ci puissent à leur tour informer leurs administrés en temps utile. Cette information permettrait aux citoyens d'être certains de ne pas passer à côté de l'enquête. Les demandes de constructibilité sont fréquentes lors des enquêtes publiques, en particulier dans le cadre des révisions. Il sera donc essentiel d'informer et de sensibiliser les citoyens sur les objectifs de sobriété foncière liés au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et à la lutte contre l'étalement urbain. Ces priorités limitent fortement les possibilités d'urbanisation de nouveaux secteurs. Certaines demandes ne pourront ainsi pas être intégrées à la prochaine révision, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et de concentrer les projets dans les zones déjà urbanisées.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

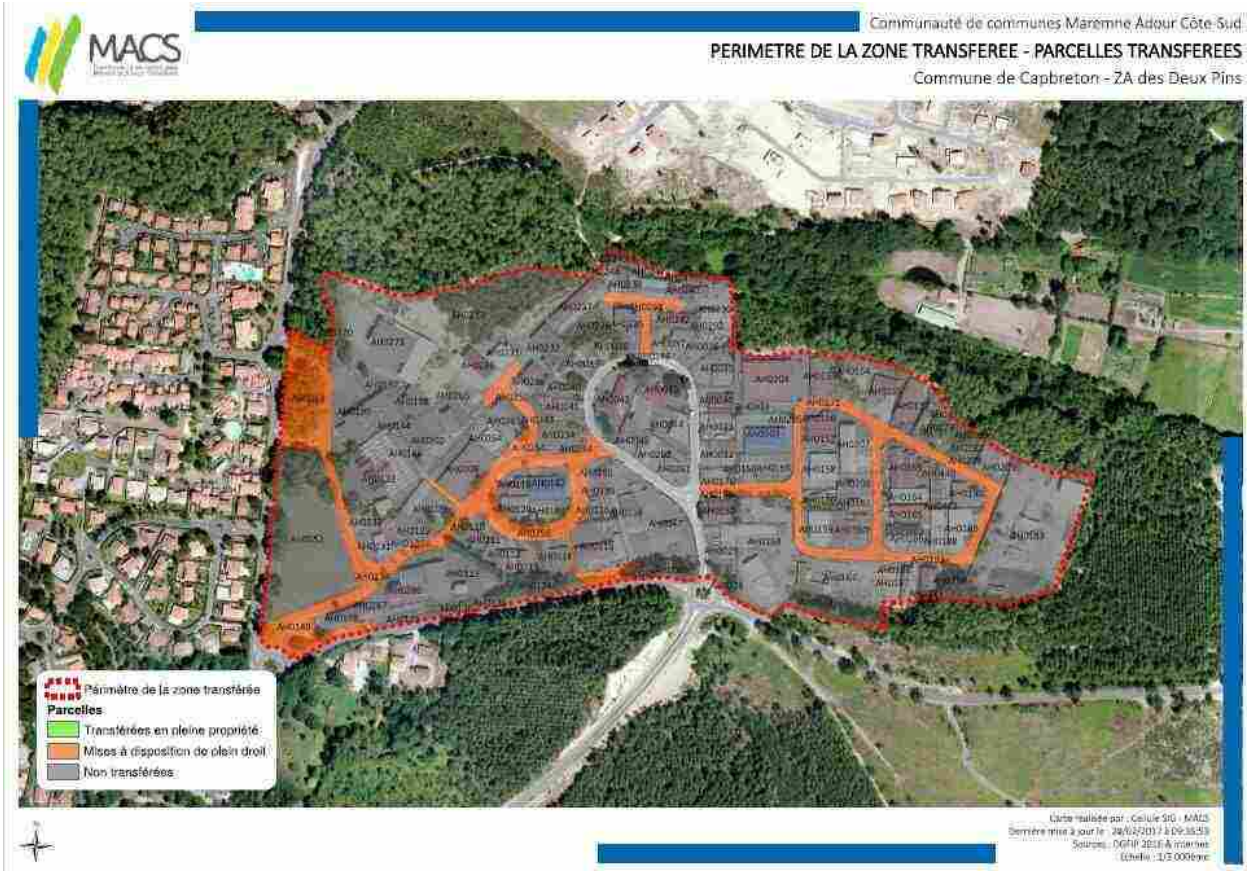
4-2-2 Sur le choix de la procédure et motif d'illégalité :

4-2-2-1 Suppression de zone N :

L'Etat dans son avis indique que ces suppressions relèvent d'une procédure de révision et non de modification :

sur la commune de **Capbreton**, l**a suppression sur les parcelles AH 184 et AH 183 de l'identification « surfaces naturelles à protéger »** et sur la commune de **Magescq**, **la suppression d'un corridor écologique** identifié au titre de la trame verte et bleue, entraînent de fait la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « Concernant la commune de Capbreton, il est rappelé, conformément au périmètre des ZAE trasnférées (cf. plan ci-dessous en dans son annexe du mémoire en réponse), que le secteur en question est identifié comme une zone d'activités économiques (ZAE), classé en zone Urbaine. Le déplacement du corridor écologique en pas japonais (et non de sa réduction) sur ce secteur résulte donc de la rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation des protections environnementales. En effet, le périmètre concerné fait partie intégrante du tissu urbanisé de la zone d'activités des Deux Pins, classée en zone Urbaine au PLUI. »



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Concernant Magescq, la MACS indique : *« la suppression du corridor écologique identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sera annulée dans la modification n°4. En outre, les ajustements apportés au règlement écrit concernant les corridors écologiques extra-urbains répondent aux difficultés rencontrées dans ce secteur. Ces modifications visent à faciliter la pérennité des activités agricoles en autorisant la construction de bâtiments agricoles à proximité du bâti existant, tout en préservant les objectifs de continuité écologique.*

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS, qu'elle juge globalement complètes. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés. Toutefois, elle attire particulièrement l'attention sur la sensibilité de ces corridors écologiques, qui appellent à une vigilance accrue. Elle recommande que toute évolution future de ces corridors fasse l'objet d'une attention renforcée, notamment en matière de préservation de la biodiversité, de continuités écologiques et de gestion durable des milieux.

4-2-2-2 Création d'un STECAL :
Concernant la commune de **Labenne** et la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées **(STECAL)**, l'État rappelle que ce dispositif doit conserver un caractère strictement exceptionnel. Il ne s'agit pas d'un simple sous-zonage d'une zone agricole (A) ou naturelle (N), mais d'un secteur spécifique, dont l'existence doit rester rare, avec des capacités d'accueil limitées et clairement justifiées.
L'État précise dans son avis que le terrain est déjà bâti et qu'il est situé en extension d'un village économique.
Dans son mémoire en réponse, la MACS justifie la création du STECAL : *« dans la modification n°4 du PLUi est justifiée par sa conformité à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, qui exige que l'extension de l'urbanisation se fasse en continuité avec les agglomérations existantes (loi Littoral). Situé près du village économique d'Housquit, le STECAL respecte cette exigence et renforce l'économie locale. Il s'intègre harmonieusement à la morphologie urbaine de Labenne, caractérisée par des habitats groupés et une forte centralité. Le projet soutient la stratégie touristique de la commune en offrant une activité d'hébergement et d'événementiel, répondant ainsi aux besoins locaux et touristiques.*

Sur le plan environnemental, le STECAL a un impact neutre, avec des mesures pour réduire les risques d'incendie et d'inondation. Le site, déjà anthropisé, permet des constructions limitées, sans consommation nouvelle d'espaces naturels.

En termes d'assainissement et d'eau potable, le lieu-dit Housquit est autonome et raccordé au réseau d'AEP, sans incidence notable sur la population.

L'occupation du sol, majoritairement herbacée avec plusieurs bâtiments, autorise l'ajout de sanitaires et d'une pergola. La modification n°4 du PLUi, créant ce STECAL, n'augmente pas la consommation d'espaces naturels, car le projet est sur un terrain déjà bâti.

En synthèse, le STECAL est conforme aux exigences légales, cohérent avec la stratégie urbaine et touristique et a un impact environnemental limité.

Ces éléments d'argumentaire ont été exposés auprès de la CDPENAF, qui a émis un avis favorable sur ce projet de création de STECAL. Cette note CDPENAF est versée en annexe de la réponse au présent PV de synthèse.

De ce fait la MACS n'envisage pas comme le suggère l'État, de reclasser cette parcelle en zone urbaine dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi l'outil STECAL lui semble plus adaptée pour garantir une constructibilité limitée sur ce site. La commissaire enquêtrice souscrit à cette argumentation.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

4-2-2-3 Création d'un PAPAG :

L'Etat fait remarquer que dans le dossier communiqué, le projet de rapport de présentation modifié justifiant, la création d'un PAPAG par la collectivité n'est pas présent. La notice de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier la mise en place de ces deux nouveaux périmètres

Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *Conformément à l'article R151-32 du Code de l'urbanisme rappelé par l'Etat, les documents graphiques du règlement font apparaître les surfaces à partir desquelles les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. Ces informations, déjà présentes dans le règlement écrit, seront explicitement reprises dans le document graphique pour en faciliter la compréhension et l'accès par le public. Le rapport de présentation sera également complété pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG à Soustons.* ».

La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande à la MACS de veiller à toujours favoriser la compréhension et l'accessibilité des informations pour le public. À ce titre, elle souligne l'intérêt des documents graphiques, qui constituent des outils essentiels pour permettre une meilleure visualisation des projets et, par conséquent, une meilleure compréhension par les citoyens.

L'État dans son avis, soulève également un motif d'illégalité relatif à l'assainissement des eaux usées (voir partie 4-2-8 ci-dessous).

4-2-3 Identification ou non des zones humides et demande d'enlèvement ou déplacement de corridors écologique en pas japonais

Concernant les demandes initiales dans les avis des communes, la Communauté de communes MACS a indiqué dans son mémoire en réponse qu'elle les avait toutes acceptées, à l'exception d'une demande émanant de la commune de Labenne, portant sur un corridor de trame verte et bleue. La commune considère que la parcelle AH0107 est un simple boisement de pins maritimes sans valeur écologique particulière, et demande à ce titre la correction d'une "erreur" de classement.

La Communauté de communes MACS a émis un avis défavorable, en s'appuyant sur l'Atlas du Conseil Départemental des Landes (CD40), qui identifie ce secteur comme un milieu à enjeux, en raison de la présence de landes non humides issues de la forêt de résineux.

Ce type de question, concernant la qualification des zones humides ou la délimitation des corridors écologiques en pas japonais, reste complexe et sensible. La confirmation ou l'infirmation de leur présence nécessite l'intervention de bureaux d'études spécialisés. Plusieurs requêtes sur ce sujet ont été déposées au cours de l'enquête.

À **Messanges**, certains pétitionnaires ont attiré l'attention sur l'OAP n°2, et plus particulièrement sur les parcelles AB 90, 91, 92 et 93. Ils demandent que ces terrains, actuellement classés comme constructibles, soient définitivement déclassés et rendus inconstructibles, en invoquant la présence de zones humides. En parallèle, d'autres pétitionnaires apportent un rapport de bureau d'étude concluant à l'absence de zone humide sur la parcelle AB 93, ce qui illustre la divergence des analyses sur un même périmètre.

L'Etat dans son avis a également attiré l'attention que des suppressions de corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue relèvent d'une procédure de révision et non de modification.

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a demandé de préciser les compléments que la MACS envisage de réaliser sur ces problématiques.

La MACS dans son mémoire en réponse indique tout d'abord qu'une différenciation semble nécessaire à opérer entre des évolutions du PLUi impactant potentiellement des zones humides (dont la valeur n'est plus à démontrer) et des évolutions visant à rectifier des malfaçons cartographiques liées à la Trame Verte et Bleue du PLUi.

Elle précise concernant la trame verte et la trame bleue les éléments suivants :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Concernant la Trame Verte, sa délimitation réglementaire s'est basée sur des données et cartes environnementales préexistantes mais aussi sur de l'interprétation d'images satellitaires. Certaines erreurs matérielles leur semblent évidentes quand ces protections au titre de la trame verte impactent :

- des zones Urbaines et des lots au sein de Zones d'activités économiques, clairement artificialisés/anthropisés dans la ZAE CASABLANCA de Saint Vincent de Tyrosse ou ayant des sensibilités environnementales nulles dans la ZAE de CAPBRETON (après réalisation d'un inventaire de terrain commandé par MACS)
- des lots d'habitations où les fonds de jardins sont herbacés et clôturés ou les bâtiments sont protégés à Messanges, à Tosse et Seignosse. Concernant l'ancien presbytère à Tosse, partiellement boisé l'ajustement du pas japonais permet de correspondre à la réalité écologique du site, étayée par un bilan sécuritaire des arbres fournissant un état physiologique, bilan mécanique et risque sécuritaire.

Dans la mesure du possible, ces protections environnementales n'ont pas été supprimées mais déplacées en conservant des surfaces équivalentes (ZAE de CAPBRETON, SEIGNOSSE).

L'incohérence est, selon la MACS, évidente avec les objectifs poursuivis par la TVB de « protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

A Labenne, en plus d'une Trame verte, la parcelle est actuellement classée en zone Naturelle : la réalisation d'un projet nécessitera forcément une révision du PLUI.

Concernant la Trame bleue, la délimitation de cette dernière s'est basée sur la cartographie du réseau hydrographique (écoulements et plans d'eau) tel que matérialisé par l'Institut Géographique National (IGN). Cette donnée à l'avantage de l'exhaustivité à l'échelle des 23 communes mais génère des erreurs dans la déclinaison de la Trame Bleue quand des bassins techniques de stations d'épuration sont inclus dans la Trame Bleue : cela relève clairement d'erreurs matérielles incohérentes avec les objectifs de la Trame Bleue qui vise à « protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques »

D'autre part, l'application de zones tampons plus ou moins larges (25, 12 et 4 m) selon le zonage du PLUi (U/STECAL ou A/N) et la classification des écoulements (cours d'eau principaux classés, cours d'eau non classés, fossés/crastes, lacs) génère aussi des erreurs matérielles. Cela a amené une modification à TOSSE de la zone tampon.

Pour finir sur cette problématique elle indique que la question des zones humides est plus délicate.

Lors de l'élaboration du 1er PLU Intercommunal, l'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. Une préconisation du rapport de présentation d'une zone tampon de 25 m autour des zones humides constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. C'est le cas des demandes formulées à Messanges, Magescq, Tosse, Sainte Marie de Gosse, Saubusse.

Le service urbanisme de MACS s'est alors attachée à vérifier la solidité des nouveaux résultats produits avec l'appui du service environnement de MACS. Deux cas de figure ressortent ;

- Dans 3 cas, les études semblent suffisamment étayées, à Magescq, Sainte Marie de Gosse et Saubusse, qui permettent d'affiner la délimitation de la zone humide au regard des nombreux sondages pédologiques réalisés et des inventaires botaniques précis.
- Dans 2 cas, les études semblent insuffisantes, à Messanges (où un 2ème passage sur le terrain est recommandé par le bureau d'études) et à Tosse (où l'analyse botanique n'englobe pas les zones

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

humides du PLUi localisées dans les fossés).

La MACS précise, à la lecture de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsqu'il est décidé de « réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ». Pour autant, par le passé, un cas similaire avait été rencontré à Tosse concernant une incohérence dans la délimitation d'une zone humide au sein d'une OAP, qui avait pu être traité dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, sans avis contraires de la part de l'Etat ni de la MRAE.

La MACS termine sur ce point en indiquant que la question reste entière sur le choix de la procédure à mobiliser (modification ou révision) pour intégrer l'affinage de la délimitation des zones humides à Magescq, Sainte Marie de Gosse et Saubusse.

La commissaire enquêtrice partage l'analyse présentée quant à la complexité du choix de la procédure à mobiliser ainsi que de la délimitation des zones humides plus ou moins larges (25, 12 et 4 m) selon le zonage du PLUi (U/STECAL ou A/N). Elle rappelle que la préconisation d'instaurer une zone tampon relève d'un principe de précaution, adopté en raison de l'absence d'une délimitation précise dans le cadre du PLUi, qui doit être maintenue dans ce cas précisément.
Elle reconnaît que, lors de la phase projet, les études environnementales peuvent affiner la délimitation des zones humides. Toutefois, elle souligne que ces études peuvent produire des résultats divergents en fonction des méthodologies employées, ce qui peut entraîner une incertitude dans l'évaluation. Dès lors, elle insiste sur la sensibilité particulière de ces zones humides et appelle à une vigilance accrue quant à leur délimitation et localisation. Elle recommande que toute modification future de leur périmètre fasse l'objet d'une analyse rigoureuse et d'un suivi renforcé, afin de garantir leur protection effective.

4-2-4 Sur les continuités écologiques

L'Etat et la MRAe demandent de définir les règles d'implantation des serres démontables. Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a demandé de préciser la rédaction de ces règles.
Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *la dimension maximale des serres est difficile à définir a priori, sans connaître les besoins réels des exploitants agricoles. Les règles d''implantation des serres sont également difficiles à définir a priori, au risque de compromettre le fonctionnement de l'exploitation agricole. En effet, dans la pratique, une règle de distance de 100 mètres entre 2 bâtis agricoles préexistait au sein des corridors écologiques. Mais une contradiction a été identifiée entre cet éloignement de 100 m entre de nouveaux bâtiments agricoles et le siège d'exploitation et les avis rendus par la CDPENAF qui demande au contraire une proximité (30 mètre maximum) entre bâtiments pour faciliter le fonctionnement de l'exploitation agricole et être cohérent avec les nécessités quotidiennes d'exploitation des agriculteurs. Le projet de modification n°4 du PLUi vient assouplir cette règle en précisant que « cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole ».*
Dans le même ordre d'idée, il est proposé de rajouter dans les dispositions du règlement écrit relatives aux réservoirs de biodiversité que l'implantation des serres démontables devra être justifiée au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site. »
La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. Toutefois, elle tient à souligner un point de vigilance quant à la part de subjectivité que peut comporter l'analyse de certaines demandes. Elle insiste sur la nécessité de garantir une équité de traitement entre l'ensemble des pétitionnaires, afin d'assurer la cohérence et la légitimité des choix opérés.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

4-2-5 Sur les changements de destination

L'Etat dans son avis indique que sur la commune de **Saint-Jean-de-Marsacq**, le numéro de parcelle référencé B 145 dans la notice de présentation et sur l'annexe 3.1.2 du règlement écrit est désormais référencé AL 114, cf. image ci-dessous,
Suite à la demande de la commissaire enquêtrice, la MACS confirme que l'annexe du règlement écrit sera bien modifiée afin de prendre en compte les références cadastrales mises à jour.

Dans son avis, la MRAe recommande de **s'assurer qu'il n'existe pas de conflits d'usage** entre les changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes.
La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *La notice explicative (pages 77 à 89) évoque l'analyse produite afin d'autoriser les changements de destination en tenant compte des occupations et contraintes agricoles à Saint Jean de Marsacq, Sainte Marie de Gosse et Saint Vincent de Tyrosse. A partir du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture lors de l'approbation du PLUI, l'éloignement de sièges d'exploitation agricole et des bâtiments d'élevage a été vérifié. De plus, la délivrance des permis de construire feront également l'objet d'un avis de la CDPENAF.* »
La commissaire enquêtrice recommande d'une manière générale, un point de vigilance particulier sur les conflits d'usage pouvant émerger entre les changements de destination des bâtiments agricoles (par exemple en logements ou en hébergements touristiques) et les activités agricoles encore en activité à proximité. Elle souligne que ces changements peuvent engendrer des tensions entre les nouveaux usages résidentiels ou récréatifs et les pratiques agricoles traditionnelles (bruit, odeurs, circulation d'engins, horaires d'activité, etc.). Ce type de cohabitation mal anticipée peut nuire à la pérennité de l'activité agricole, pourtant essentielle pour l'économie locale, la souveraineté alimentaire et la préservation des paysages. Dans ce cadre, elle recommande que la collectivité renforce cette réflexion, en concertation avec la chambre d'agriculture et les acteurs du monde rural, afin de préserver un équilibre territorial cohérent et durable.

4-2-6 Sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et sur les annexes à la notice explicative

Dans son avis, l'Etat indique que le programme d'actions du prochain **PLH** devra indiquer pour chaque commune, voire certains secteurs au sein des communes, le nombre et le type de logements à réaliser au regard des financements mobilisés (PLAI, PLUS, PLS, LLI et accession sociale en BRS). Il précise : « *Le PLUi étant un des outils qui permettra de mettre en œuvre le PLH, on peut regretter que cette précision n'ait pas été apportée dans les servitudes de mixité sociale et notamment dans les OAP 4 et 5 de Saint-Vincent-de-Tyrosse et l'OAP 5 de Soustons.* »
La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *le PLH n°3 étant en cours d'élaboration, la modification n°4 du PLUI n'a pas pu intégrer ses objectifs. Etant donné l'enjeu crucial que représente la production de logements abordables sur ce territoire, il est certain que le PLUi sera voué à décliner les nouveaux objectifs du PLH et leur répartition à l'échelle des 23 communes, sous forme de modification ou de révision du PLUI.* »

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

La commissaire enquêtrice recommande que la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

Sur la commune de **Capbreton**

Sur le volet loi littoral

L'Etat demande une justification et une traduction dans le règlement de l'extension limitée de l'urbanisation pour les OAP « front de mer» et une partie de l'OAP « front de port», situés en front de mer et dans les espaces proches du rivage.

La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *La délimitation des Espaces Proches du Rivage, telle qu'identifiée à la fois dans le SCoT actuellement opposable et dans le règlement graphique du PLUi, permet de constater que les OAP « Front de Mer » ainsi que, partiellement, l'OAP « Front de Port » (sur sa frange occidentale) sont situées au sein de ces espaces.*

Afin de garantir une meilleure lisibilité de cette articulation, il est proposé de faire figurer explicitement, au sein des OAP concernées, la mention de leur inscription dans les Espaces Proches du Rivage, en cohérence avec les documents graphiques du PLUi (notamment la planche 3.2.1. relative à la délimitation des EPR) et avec le règlement écrit.

Ce dernier précise notamment qu' « au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'îlot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites) ».

Ainsi, les conditions d'urbanisation définies dans ces OAP sont strictement encadrées, à la fois dans leur forme et dans leur ampleur, en continuité du tissu urbain existant. Elles peuvent, de ce fait, être considérées comme relevant d'une extension limitée de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. Cette logique est d'ores et déjà traduite dans les pièces réglementaires du PLUi et pourra être encore précisée, à titre complémentaire, par la mention explicite de leur inscription en EPR au sein des OAP concernées. »

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité.

Sur le volet des risques naturels

L'Etat indique que l'OAP « front de mer » devra mentionner, en page 41, la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau. Il en sera de même pour l'OAP « front de port» en page 50.

La modification de l'OAP « front de port» ne paraît pas compatible avec le règlement de la zone rouge Rsr du PPRL Bourret Boudigau.

L'OAP évoque une « *mixité des formes urbaines (allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles)»,* qui ne rentrent pas dans les exceptions citées au principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRL où seules des extensions par surélévation sont autorisées sous réserve de ne pas créer des logements supplémentaires (pas d'augmentation de population exposée).

Page 75 des OAP, la notion de mur bahut de 0,6 m de haut peut être incompatible avec le PPRL. En effet, ce dernier interdit ce type de clôtures sauf à justifier du caractère indispensable d'un point de vue architectural ou paysager selon l'avis de l'ABF (sur le périmètre du PPRL, ce dispositif ne semble ainsi autorisé que sur Soorts-Hossegor et non sur Capbreton).

La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *Concernant la zone bleue, par souci de clarté, des rappels seront effectués concernant la présence de la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau qui de fait, prime sur les règles du PLUi.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

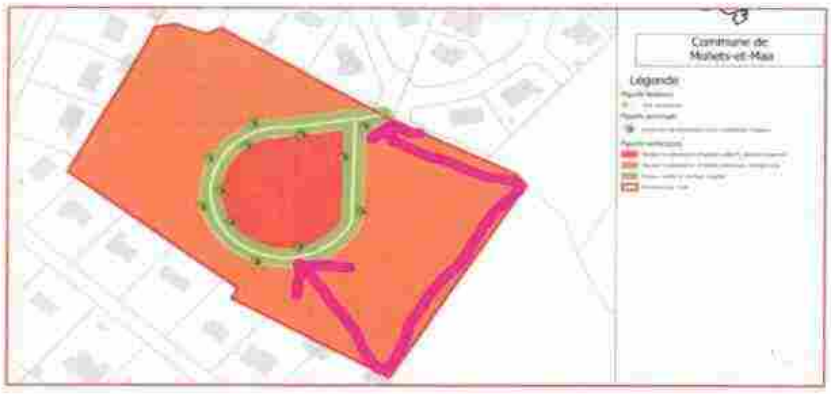
Concernant la zone rouge Rsr du PPRL, Il convient de distinguer les secteurs définis par l'OAP Front de Port et notamment le secteur 1 qui autorise de la construction neuve, tandis que le secteur 2 encadre plus strictement les interventions, en se limitant à la valorisation du bâti existant et à la sanctuarisation de l'espace. Afin de garantir la cohérence entre les orientations de l'OAP et les prescriptions du PPRL — notamment celles applicables à la zone Rsr —, il est proposé de réduire le périmètre du secteur 1 au profit du secteur 2, dans les zones où s'applique la zone rouge du PPRL.

Sur le sujet des murs bahuts, Les dispositions du PLUi autorise la réalisation de clôtures de type mur bahut, encadrées pour garantir une qualité architecturale et une cohérence paysagère. Toutefois, cette possibilité reste soumise au respect des dispositions du PPRL qui prévaut en cas de contradiction. Ainsi, dans les secteurs concernés par le PPRL (et dans le cas de cet avis, en lien avec la zone bleue du PPRL), la réalisation de murs bahuts ne pourra être envisagée que si elle est expressément jugée compatible avec les objectifs de gestion du risque, notamment au regard de leur caractère et de leur intégration architecturale. Leur mise en œuvre devra, le cas échéant, faire l'objet d'une appréciation spécifique des services compétents, et notamment d'un avis favorable de l'ABF, tel que prévu par la règle du PPRL. Le règlement du PLUi n'a donc pas vocation à déroger à cette exigence mais à encadrer la possibilité, dans les conditions prévues par le PPRL.

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité.

Sur la commune de **Moliets-et-Maâ OAP n° 3**

L'Etat indique que l'**OAP n°3** devra intégrer en sa limite Est, une piste périphérique de 6 m de large pour les engins de lutte contre l'incendie (voir principe en rose ci-dessous). L'Etat rappel qu'un avis défavorable du bureau prévention des risques a été émis en 2022 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas d'un projet d'aménagement.



La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *L'avis défavorable de la DDTM en 2022 portait sur l'autorisation de défrichement. L'instruction en cours du permis d'aménager prend bien en compte cette voie périphérique, comme imposé par la partie écrite de l'OAP. Il ne semble donc pas nécessaire de matérialiser cet élément dans le schéma d'aménagement de l'OAP.* »

Sur d'autres communes, la Chambre d'agriculture indique un point de vigilance soulevé dans l'avis émis sur le projet de PLUi en 2019 concernant les OAP. Le SCOT conseille d'éviter les extensions urbaines qui nuiraient à l'organisation qualitative de l'activité agricole. A ce titre, nous vous rappelons que nous nous opposons à la création des OAP sur la commune de Tosse au lieu-dit « Lelucq » à Soustons au lieu-dit « Prenon » ainsi qu'à Saubrigues au lieu-dit « Lacave » situées à proximité de sièges d'exploitations agricoles identifiés dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *L'avis émis par la Chambre d'agriculture sur ce point, en préparation de l'approbation du PLUi en 2020, a été pris en compte. En effet, des zones tampons*

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

inconstructibles de 20 m ont été définies à travers la création d'espaces de nature à préserver à Tosse (au Nord de l'OAP n°6), à Soustons (au Nord de l'OAP n°6) et Saubusse (au nord de l'OAP n°2).

4-2-7 Sur la création des emplacements réservés à Moliets-et-Maa

Sur la création d'un emplacement réservé **MOL 16**, l'Etat indique qu'une attention particulière devra être portée sur les pistes cyclables créées, notamment si elles traversent des espaces remarquables. Si tel est le cas, leur réalisation devra répondre aux dispositions de l'article R. 121-5 du CU qui exige dans son 1° que « *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les centres équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public».*

La MACS dans son mémoire en réponse précise : *« Concernant le nouvel emplacement réservé MOL 16, celui-ci, bien que situé à proximité d'un espace remarquable, n'est pas en contact direct avec un périmètre identifié comme tel dans le PLUi. À noter que c'est l'emplacement réservé MOL 13 qui préexistait à la modification n°4 du PLUI, qui est en contact avec un espace naturel remarquable. Ce dernier rejoint au nord l'emplacement réservé n°16, au niveau du Pont de Pichelèbe, empiétant de manière mineure sur un ENR au titre de la loi Littoral. Par ailleurs, l'aménagement projeté pour l'emplacement réservé n°16 longera une route départementale existante, ce qui limite son impact sur les milieux naturels.*

Enfin, le règlement écrit du PLUi encadre déjà ce type d'aménagement en rappelant les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, notamment l'obligation de réaliser des cheminements non cimentés et non bitumés dans ces contextes sensibles. Le projet devra s'y conformer le moment venu. »

Sur la création d'un **emplacement réservé MOL 15** pour le projet de transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, l'Etat indique qu'une attention particulière devra être portée par la collectivité sur le respect des dispositions de l'article L. 121-10 du CU, permettant de déroger à l'obligation d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.
Dans son mémoire en réponse la MACS précise qu'il s'agit d'un projet de rénovation du bâtiment existant, sans générer d'extension de l'urbanisation.

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité.

4-2-8 Sur le volet assainissement

Sur **l'assainissement des eaux usées**
L'Etat précise que la note d'incidence, dans son annexe 3 « Auto-évaluation du projet de modification n° 4 », indique une perspective de 509 logements supplémentaires par rapport à la précédente modification. Le contrôle de l'adéquation entre les capacités de traitement des stations d'épuration et les projections démographiques à l'horizon 2030 montre que pour la majorité des stations d'épuration, **à l'exception de celle de Saint-Martin-de-Hinx**, les capacités de traitement sont adaptées au développement urbanistique des communes.
Cependant, il faut noter que **les accueils touristiques saisonniers n'ont pas été pris en compte dans ce contrôle**. Or en 2023, il a été constaté les charges suivantes en entrée des différentes stations d'épuration :

- STEP du Griouat (Angresse et Bénesse.:Maremne): 6 493 EH,
- STEP de Saint-Vincent-de-Tyrosse: 8 933 EH,
- STEP de Soustons-Port d'Albret : 56 230 EH,
- STEP de Moliets: 16 383 EH,

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

- STEP de Saubrigues: 861 EH.

Les charges constatées, en 2023, en entrée des différentes stations d'épuration, sont supérieures aux estimations indiquées dans la note d'incidence (p 47). Si toutefois, après vérification, les charges cumulées pour chacune des stations ne dépassent pas les capacités de traitement,
Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice demande si la MACS va reprendre **les calculs des projections de charge en entrée station d'épuration avec les charges constatées en 2023 additionnées des habitants supplémentaires apportées par l'extension et la densification des zones urbanisables,** comme le demande l'Etat. Dans son mémoire en réponse, elle indique : « *il n'est pas prévu de réaliser de nouveau calcul. En effet, concernant les projections mentionnées, il est important de préciser qu'il s'agit d'un exercice réalisé pour informer la MRAe sur l'évolution potentielle des charges sur les stations d'épuration, dans le cadre d'une analyse plus large des impacts environnementaux du projet. Cette projection, établie à partir des données démographiques disponibles et mobilisables, a pour objectif d'évaluer l'impact potentiel de l'urbanisation induite par la modification n°4 du PLUi sur l'assainissement, dans le cadre de l'auto- évaluation des incidences menée par MACS. La MRAe, autorité compétente pour apprécier la pertinence de l'analyse produite à travers l'examen du dossier complet, incluant notamment cette auto-évaluation, n'a émis aucune observation sur le sujet.*
Comme déjà indiqué, ***la modification n°4 n'entraîne pas d'incidences significatives sur l'augmentation de la population ou des activités, et donc sur la production d'eaux usées par rapport à la situation actuelle.***
Il s'agit donc d'un exercice théorique, destiné à anticiper l'évolution des charges à l'horizon 2030 et à rendre le dossier plus lisible pour l'autorité environnementale, en soulignant le faible impact de cette procédure sur la gestion de l'assainissement. ***Cette projection prend en compte un ajout estimé de 509 logements sur l'ensemble du territoire intercommunal (sur un total de 11 678 logements prévus en 2030 hors secteurs de rétention et de protection), dont près de la moitié à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Même en tenant compte des données de 2023, les capacités de traitement restent globalement adaptées aux besoins attendus.***
S'agissant des chiffres de 2023, des écarts sont effectivement observables entre les projections démographiques et les données réelles, avec par exemple un excédent à Saint-Vincent-de-Tyrosse (plus de charge projetée que celle réelle) et une sous-estimation au Griouat. Ces écarts trouvent principalement leur origine dans la variabilité du calendrier de réalisation des opérations d'urbanisation : certaines opérations prévues sur un calendrier s'étendant jusqu'en 2030 ont pu être mises en œuvre avant 2023, tandis que d'autres s'effectuent sur une temporalité plus tardive. Ce décalage temporel crée des écarts ponctuels entre la charge réellement constatée et la charge projetée selon un taux moyen annuel lissé. Ce phénomène, qui découle de l'aléa inhérent au rythme de concrétisation des opérations, justifie l'option méthodologique d'un lissage jusqu'en 2030, afin de lisser les effets de ces fluctuations et de mieux représenter les tendances de fond. Les projections réalisées par les syndicats d'assainissement (tenant compte des évolutions démographiques, l'afflux touristique ou encore les activités économiques) leur permettant de dimensionner les travaux de capacité nécessaires tiennent compte de projections démographiques très proches de ceux présentés.
Ainsi, ***malgré les écarts ponctuels constatés, ceux-ci demeurent relativement modestes et traduisent des évolutions globalement conformes aux prévisions****. L'approche théorique adoptée, fondée sur un lissage des taux sur près de quinze ans, permet ainsi de prendre en compte cette variabilité et d'anticiper l'ensemble des dynamiques possibles.*
Concernant plus spécifiquement la ***station d'épuration de Saint-Martin-de-Hinx****, il est important de rappeler que la modification n°4 n'induit pas d'augmentation des besoins en assainissement pour cette commune. Aucun nouveau développement urbain ni densification n'est programmé dans ce secteur. Au contraire, les conditions d'ouverture à l'urbanisation (OAP3) sont renforcées et conditionnées à la réalisation de travaux sur la STEP, garantissant ainsi une stricte adéquation entre l'évolution de l'urbanisation et les capacités d'accueil des réseaux.*
Cet exercice prospectif, théorique par nature, vise à restituer au mieux les grandes tendances d'évolution du territoire à partir des données disponibles, et à démontrer que la modification n°4 n'aura pas d'impact significatif sur l'assainissement dans le périmètre d'action du document d'urbanisme, à savoir l'évolution

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

de la constructibilité du territoire. Additionner les charges ponctuellement constatées - comme celles touristiques - aboutirait à un résultat différent de celui issu de la projection théorique avec des biais méthodologiques ; cela risquerait d'introduire une confusion et de rendre l'exercice moins lisible dans son objectif premier, qui est d'illustrer l'évolution progressive de la charge sur les STEP en fonction des seules évolutions envisagées dans cette procédure limitée. La difficulté d'anticiper avec précision l'évolution de l'accueil touristique et les limites des données mobilisables rendent complexe toute prévision totalement exhaustive.

Un projet d'envergure plus important, tel qu'une révision générale du PLUi visant à redéfinir les orientations du PADD ou à revoir en profondeur les projets d'urbanisation, devra. La future révision, menée en collaboration avec les syndicats d'assainissement, s'attachera à mieux prendre en compte ces effets sur les charges d'assainissement.

La commissaire enquêtrice recommande à la MACS d'intégrer, lors de la prochaine révision générale, les ajustements nécessaires pour mieux prendre en compte les effets de la variabilité saisonnière sur les charges d'assainissement des eaux usées.

Sur l'**assainissement des eaux pluviales à Saint-Vincent-de-Tyrosse**

La modification n°4 introduit la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public (réseau ou fossé) avec un débit autorisé maximum de 3l/s/ha après :

- que le pétitionnaire ait démontré, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle,
- l'accord du gestionnaire du réseau.

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a interrogé la MACS pour savoir comment elle va pouvoir **rappeler au public que l'apport supplémentaire d'eaux pluviales pourrait être préjudiciable au bon fonctionnement et pourrait entraîner une non-conformité du système de collecte par temps de pluie.** Dans son mémoire en réponse, elle indique : « *Cette précision introduite dans le règlement a pour objectif de répondre à des situations exceptionnelles, dans lesquelles l'infiltration à la parcelle s'avère techniquement impossible, comme cela peut être démontré par une étude de sol. Il ne s'agit en aucun cas d'en faire une règle générale, mais bien une dérogation encadrée.*

Cette possibilité reste soumise à plusieurs conditions strictes : démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, accord préalable du gestionnaire du réseau, et respect d'un débit de fuite maximal autorisé de 3 l/s/ha. L'ensemble de ces garde-fous vise à limiter au maximum les impacts sur le fonctionnement des réseaux et à prévenir tout risque de non-conformité en période de pluie.

Sur le lien avec le grand public, il est à rappeler que MACS intègre la gestion des eaux pluviales dans son PLUi et les communes détiennent des schémas et sensibilisation au sujet. MACS agit sur la gestion des eaux pluviales par une planification intégrée (via le PLUi), l'élaboration de schémas directeurs et de zonages communaux, la promotion de solutions à la parcelle, la sensibilisation des habitants, et la mise en œuvre d'actions pour limiter les pollutions et les risques d'inondation.

4-2-9 Sur le volet des risques naturels

Sur le **risque inondation** et la prise en compte de l'atlas des zones inondables, l'Etat indique que le règlement, en page 41, intègre de nouvelles règles qui vont dans le sens d'une prise en compte du risque. La notion de «ligne d'isocote» peut être retirée car le niveau de plancher minimum sera sur ce secteur fixé à 4,75m NGF.

Dans son mémoire en réponse, la MACS confirme **le remplacement de la couleur bleue de l'étang (non légendée) par l'aplat bleu « aléa moyen, fort à très fort »** dans les documents graphiques d'**Azur et de Soustons,** comme le demande l'Etat.

Sur le risque incendie de forêt

Page 43 du règlement, l'Etat indique de remplacer les notions de « résineux ou chênes lièges» par« essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables» dont une liste est portée en page 18 du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des landes de Gascogne.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Dans son mémoire en réponse, la MACS précise : *« La remarque sera prise en compte dans le règlement écrit. La formulation initiale « résineux ou chênes lièges » sera remplacée par « **essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables** », en cohérence avec les recommandations du guide sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne.*

4-2-10 Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes (UDAP 40),

Concernant cet avis, **l**a MACS donne des éléments de réponses :

	Document	Page	Chap	Pièce du PLU	Libellé
1	1.5.3 Notice explicative M4 PLUi	36	A10	RÈGLEMENT Aspect extérieur Des constructions	La question de la réglementation sur les toits terrasses pour l'ensemble du PLUi n'est pas claire. L'exception proposée pour ne pas appliquer la réglementation sur les limitations des toitures terrasses sur la commune de Capbreton ne répond pas à l'objectif de limiter les surfaces à toitures plates et donc de répondre à une nécessité d'intégration paysagère. Un encadrement réglementaire des toitures terrasses (avec limitation de surface par exemple) comme pour le reste du territoire n'est pas à supprimer pour la commune de Capbreton. Cette modification n'est donc pas justifiée
2	1.5.3 Notice explicative M4 PLUi	43	A11	RÈGLEMENT Degré 2 Capbreton	L'aspect peu naturel d'un grillage rigide avec des lames occultantes n'est pas recommandé. Privilégier des solutions avec un taux de transparence.Proposition de règles : Les occultants en matériaux composites sur un grillage rigide seront proscrits. D'un point de vue général, il conviendrait d'harmoniser la réglementation et la gestion des clôtures à l'ensemble du Territoire
3	1.5.3 Notice Explicative M4 PLUi	164, 181	OAP	OAP 1 et 3 Capbreton	Le terme « serrurerie » semble inapproprié à la vue des images. Il convient de remplacer par « ferronnerie ». 7 - La phrase "Les ouvertures seront formées de larges horizontales" n'est pas compréhensible. Il conviendrait de reprendre sa rédaction

« *[Observation 1]* *Le choix d'encadrer l'usage des **toitures terrasses** vise à en maîtriser l'intégration architecturale et paysagère. Cette approche permet de prévenir une généralisation adaptée dans le tissu urbain, tout en laissant la possibilité de les autoriser dans des projets maîtrisés. Il s'agit d'un positionnement volontaire pour préserver l'identité architecturale de la commune.*

L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles participe à cet objectif en maintenant les codes architecturaux traditionnels, dont le toit plat ne fait pas partie. Les annexes et extensions restent toutefois autorisées en toiture terrasse, dans les conditions prévues au PLUi.

Des travaux d'harmonisation plus larges pourront être envisagés dans le cadre d'une révision générale du PLUi, cadre plus adapté pour porter ce type d'évolution à l'échelle intercommunale. La modification n°4, ponctuelle et ciblée, ne permet pas d'intégrer ces ajustements, mais les propositions formulées viendront nourrir les réflexions à venir.

[Observation 2] *L'ajout relatif aux grillages rigides avec lames occultantes a pour objectif de prendre en compte certaines demandes locales, notamment sur des secteurs soumis à des problématiques de vis-à-vis ou de sécurité, tout en encadrant leur aspect par la limitation aux teintes naturelles (bois, gris, vert).*

Il ne s'agit pas d'une incitation à généraliser ce type de clôture, mais bien d'une tolérance encadrée, conditionnée à un rendu visuel sobre. Ces solutions peuvent, dans des situations particulières, constituer

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

un compromis acceptable.
Concernant les éléments d'harmonisation dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée. Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.

***[Observation 3]** Le terme de **« ferronnerie »** correspond effectivement mieux aux images présentées que celui de « serrurerie ». Cette modification sera prise en compte dans la version finale du document.*
*Sur les ouvertures, la phrase sera modifiée afin de rendre la modification compréhensible de tous comme suit : "**Les ouvertures seront formées de larges baies vitrées horizontales (rectangles à l'horizontale), alignées sur l'ensemble des étages du bâtiment. Les petites ouvertures de type « jour de souffrance » sont proscrites."***

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité. Toutefois, elle attire l'attention sur l'observation n°2 concernant les clôtures, considérants que certains choix opérés par la collectivité reposent sur des critères pouvant apparaître comme subjectifs et demanderaient plus de justification auprès du public.
Elle rajoute l'importance aussi de privilégier les haies qui permettent le maintien de la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de préserver le cadre de vie. Elles vont permettre également un libre écoulement des eaux pluviales et faciliter le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales. Cela va également contribuer à créer des corridors écologiques, tout en renforçant l'interaction entre les espaces bâtis et les milieux naturels.

4-2-11 Avis des communes et questions spécifiques

4-2-11-1 Mémoire en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées

Suite aux différents avis formulés par les communes, la MACS a recensé l'ensemble de ces retours dans un mémoire en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées (PPA) et par les communes, en amont de l'enquête publique.
La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS dans ce mémoire. Estimant qu'elles sont complètes et satisfaisantes, elle ne formule pas de compléments particuliers. Elle demande que l'ensemble des demandes issues de ces premiers avis soient bien intégrées dans la présente modification du PLUi.
Au cours de l'enquête, l'avis de l'État a été communiqué, et certaines communes (Bénesse-Maremne, Capbreton, Magescq, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx et Soorts-Hossegor) ont formulé de nouvelles observations. Bien que ces remarques aient déjà été intégrées par la commissaire enquêtrice dans son procès-verbal de synthèse, elle a demandé que le dossier « mémoire en réponse aux avis des PPA » soit également actualisé afin d'y intégrer explicitement ces nouvelles demandes des communes ainsi que celles des services de l'État. Cette mise à jour a été effectuée et figure désormais dans le dossier numérique « annexe ».

Suite aux questions soulevées par le public, la commissaire enquêtrice souhaite **attirer l'attention sur plusieurs points spécifiques concernant certaines communes.**

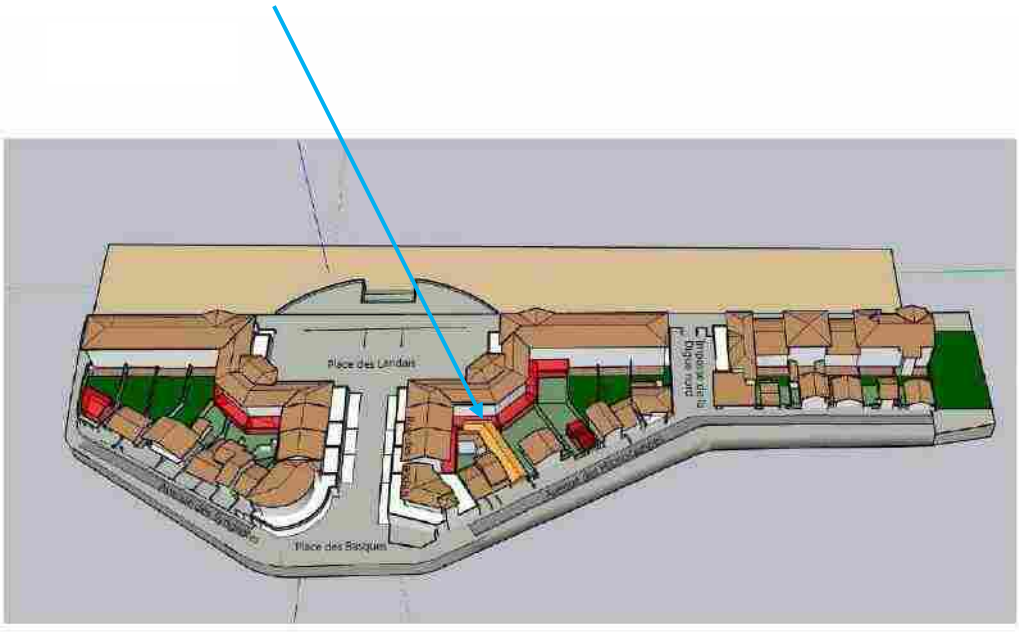
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

4-2-11-2 Soorts-Hossegor

4-2-11-2-1 Ilot des landais

Concernant la levée du PAPAG et plus précisément concernant l'îlot Gomez/Îlot des Landais, lors de la réunion du 19 mars avec les propriétaires, il a été annoncé que le document daté de juillet 2024 présentant le plan de masse par l'architecte Isabelle Joly devait être mis à jour avec la vue 3D corrigée sur toutes les pages notamment pour le bâtiment « Saïsaï » qui ne doit plus être représenté avec cette emprise. Cette parcelle étant soumise aux mêmes règles que les parcelles voisines.

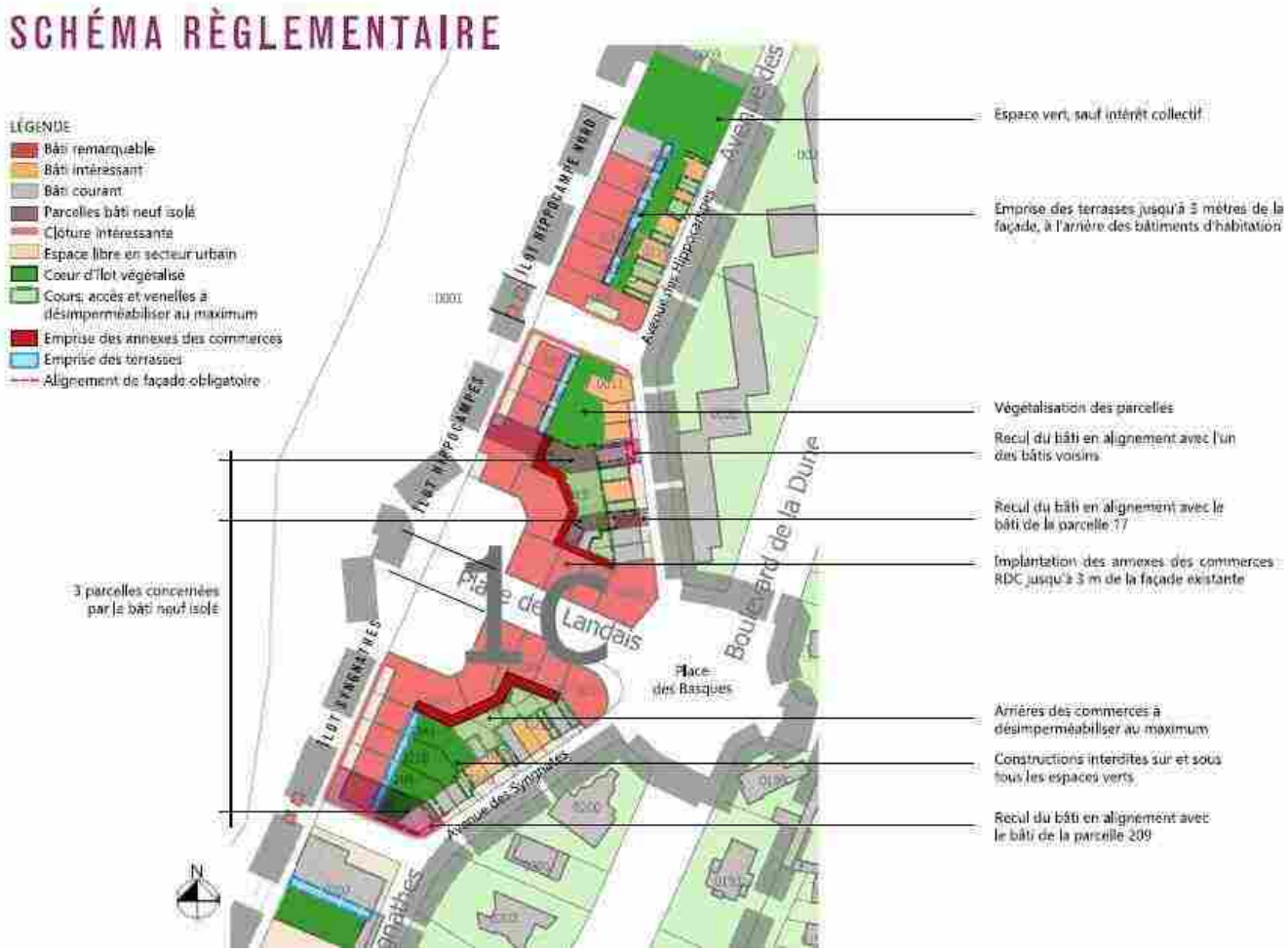
Ce document n'a pas été versé pendant l'enquête et la commissaire enquêtrice a demandé dans son PV de synthèse la confirmation que ces plans seront bien corrigés afin de ne pas laisser visuellement un élément non conforme.



La MACS dans son mémoire en réponse a mis à jour certains plans et indique *: « Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).*

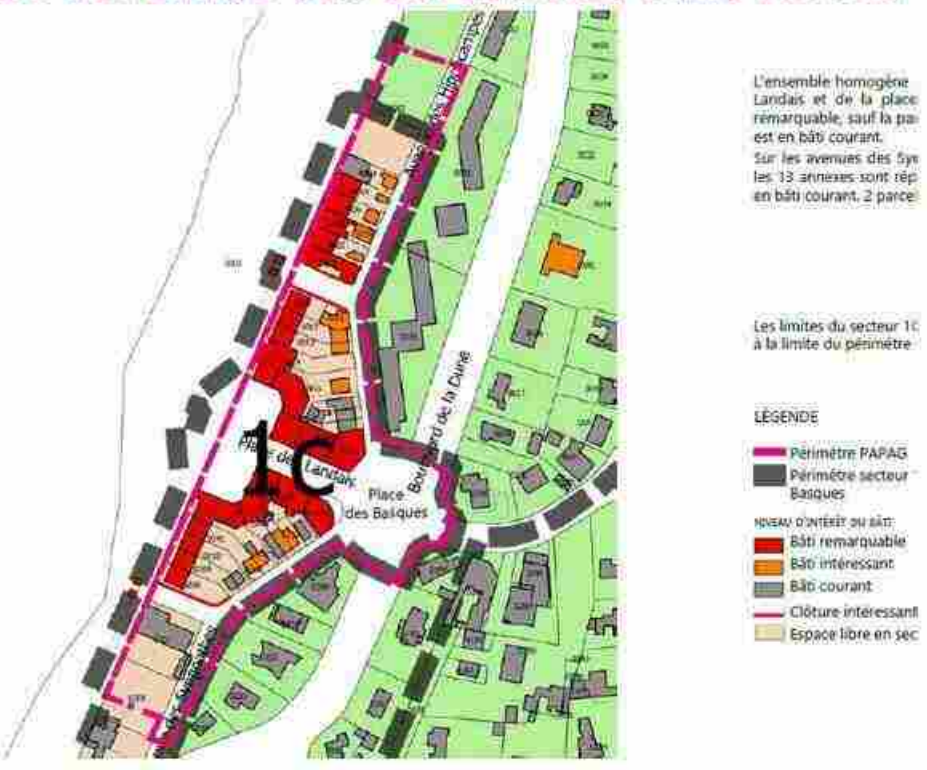
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

L'Etat dans son avis fait des remarques concernant les annexes à la notice explicative et demande de le retravailler : « *si l'aménagement proposé pour l'îlot des Anglais semble rester dans le périmètre du bâti actuel, ce dernier manque toutefois de clarté. En effet, il aurait été intéressant, que le règlement reprenne les éléments de la légende du schéma réglementaire pour permettre de comprendre quel type de bâti est considéré comme << bâti existant ». Le lexique aurait dû en outre définir ce que recouvre cette dernière notion ainsi que celle de « bâti neuf isolé ».*
Il est à relever que le plan de repérage des catégories dans le SPR ne reprend pas l'identification des bâtiments existants présents dans le schéma réglementaire.
Enfin, les plans 3d n'apportent pas de plus-value réelle, d'autant que l'absence de légende et d'explication rend difficile la lecture de ces planches. ».
La commissaire enquêtrice a demandé dans son PV de synthèse de préciser comment les annexes vont être retravaillées.
Dans son mémoire en réponse, la MACS indique que : « *des précisions seront apportées pour mieux distinguer dans le lexique et/ou dans la légende du schéma réglementaire le bâti existant (qui englobe les bâtis remarquables, intéressants et courants au titre du SPR), du bâti neuf isolé (en violet foncé dans la légende, correspondant aux 3 terrains pouvant recevoir des constructions nouvelles). Concernant les discordances entre le plan de repérage des catégories dans le SPR et l'identification des bâtiments dans le schéma réglementaire, cette éventualité sera vérifiée mais de prime abord, aucune erreur n'apparaît. Enfin, une légende sera rajoutée aux vues 3D.* »



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

PLAN DE REPÉRAGE DES CATÉGORIES DANS LE SPR



Beaucoup de pétitionnaires ont fait des contributions sur cet îlot et déplore le manque de concertation en amont. Certains disent ne pas avoir été prévenu de la réunion du 19 mars.
La commissaire enquêtrice dans son PV de synthèse a demandé à la MACS d'organiser une autre réunion en invitant bien tous les propriétaires avec l'ABF et de finaliser cette concertation édictant les nouvelles règles d'urbanisme.
La MACS a répondu par la négative dans son mémoire en réponse et justifie sa réponse : « *L'organisation d'une réunion publique n'avait pas de caractère obligatoire au titre du code de l'environnement, ni dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUI. L'ensemble des propriétaires ont été conviés à cette réunion publique du 19/03 dont les invitations ont émané d'un des habitants, M. Philippe BOULLAND, porte-parole des habitants du quartier. Cette réunion a été mise en place pour répondre aux sollicitations de propriétaires qui avaient sollicités la commune en amont et pour permettre à la Commissaire- Enquêtrice de comprendre l'étude de sortie du PAPAG et d'avoir divers points de vue, ce que la réunion a permis d'obtenir.*
La personne évoquant une soi-disant confidentialité de cette réunion publique était bien présente à ladite réunion, en visio.
Sa tenue a permis de collecter un nombre important de contributions en particulier de la part des propriétaires concernés : plus de 40 contributions ont été émises à Hossegor (commune la plus concernée par l'enquête publique avec Soustons) dont 28 concernent l'ilot Gomez. Il est également rappelé que les marges de manœuvre sont faibles concernant les choix d'urbanisme sur ce secteur entre risques littoraux et Site Patrimonial Remarquable très protecteur. Ce secteur à plan masse et ses possibilités d'aménagement ont été élaborées en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France et en conformité avec le Site Patrimonial Remarquable.
Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus et compte tenu du calendrier d'approbation de la modification n°4, il n'est pas prévu d'organiser une nouvelle réunion de concertation. »

La commissaire enquêtrice a effectivement relevé un manque d'information en amont concernant la réunion spécifique du 19 mars, bien que celle-ci ne présente pas un caractère réglementairement obligatoire. Toutefois, elle confirme que cette réunion a bien été enregistrée. Au regard du nombre significatif de contributions reçues sur cette thématique, elle considère que, cela n'a pas été préjudiciable.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et les SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.
La commissaire enquêtrice attire l'attention sur certains éléments de rédaction qui demeurent imprécis. Cette imprécision ouvre la voie à des interprétations variées et à des différences de traitement. Au final, ces dérogations pourraient apparaître comme subjectives et difficiles à justifier auprès des habitants.

Dans son PV de synthèse la commissaire enquêtrice a demandé que cette disposition soit précisée et encadrée, afin qu'elle n'ouvre pas la voie à des dérogations, mais qu'elle établisse des règles claires encadrant l'implantation des constructions et bâtiments, notamment par rapport aux limites séparatives, ainsi qu'aux voies et emprises publiques.

En réponse, la MACS indique : *« Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'Architecte des Bâtiments de France et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'ilot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation. La demande de M. BARDAJI (Web 245) est révélatrice de points de blocage rencontrés, liées aux incohérences entre SPR et PLUI. Il s'agit bien d'améliorer l'application des règles d'urbanisme en permettant une meilleure cohérence entre le PLUi et le SPR. »*

Même si cette dérogation ne va pas concerner l'îlot des landais, la commissaire enquêtrice précise qu'une attention particulière doit être portée à la justification de telles mesures lorsqu'elles seront accordées. Elle alerte la collectivité sur le risque que des décisions perçues comme inégalement appliquées ou insuffisamment motivées puissent générer un sentiment d'injustice ou d'inégalité de traitement entre les citoyens. En conséquence, elle recommande que toute dérogation fasse l'objet d'une motivation rigoureuse, claire et contextualisée, afin d'assurer transparence et équité.

Pour finir, même si cela dépasse le cadre de cette enquête publique, la commissaire enquêtrice insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène des règles par l'ensemble des propriétaires concernés sur l'ilot des landais. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre les citoyens. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.

4-2-11-2-2 Emplacement réservé AB 204, située au 483 boulevard de la dune

La parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé depuis longtemps, la justification de ce classement n'a apparemment jamais été donné.
Dans son PV de synthèse la commissaire enquêtrice a demandé de justifier cet emplacement réservé et d'indiquer précisément le projet d'aménagement prévu avec son calendrier et a suggéré d'organiser une réunion entre le propriétaire, la Communauté de communes MACS et la commune afin de clarifier ce litige qui perdure depuis longtemps.
Dans son mémoire en réponse, la MACS répond : « *Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUI.* »
La commissaire enquêtrice recommande qu'une réunion soit organisée entre les 3 parties, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner les suites à donner à ce litige. Elle estime qu'il est regrettable qu'aucune justification précise de la finalité de l'emplacement réservé en question n'ait été apportée au pétitionnaire depuis sa mise en place. Une telle carence nuit à la lisibilité de l'action publique et à la confiance des administrés dans les procédures d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

En conséquence, la commissaire enquêtrice demande à ce que le projet porté par la commune pour ce secteur soit clairement présenté au pétitionnaire afin qu'il puisse être informé des intentions réelles de la collectivité et que le dialogue puisse être rétabli dans un cadre constructif.

4-2-11-3 Seignosse

L'OAP n°4 suscite de vives inquiétudes, en particulier en ce qui concerne le nouvel aménagement prévu ainsi que la suppression annoncée des arbres de l'allée centrale de l'avenue Chambrelent, entre les Bourdaines et son extrémité au Penon.
La commissaire enquêtrice demande dans son PV de synthèse s'il ne serait pas opportun d'organiser une réunion publique, afin de présenter le projet plus clairement et d'échanger directement avec les riverains, dont une partie semble ne pas avoir été suffisamment informée ou associée à la démarche. La MACS dans son mémoire répond que le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. « *L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet actuellement d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement (questionnaire, permanences, déambulations*) »
Effectivement, l'aménagement « Cœur de Penon » a fait l'objet d'une concertation lancée le 11 avril 2025 pour une durée de 15 jours, s'achevant le 26 avril 2025. La commissaire enquêtrice prend acte de cette démarche, mais exprime des réserves quant à la brièveté de la période de concertation. Elle reste dubitative sur l'efficacité d'un tel délai pour permettre une réelle participation du public et s'interroge également sur le niveau de communication mis en œuvre pour informer les habitants de cette concertation.

https://seignosse.fr/agenda/concertation-coeur-du-penon-permanences-et-deambulations-samedi-19-avril#:~:text=La%20concertation%20du%20projet%20du%20Penon%20vient%20%C3%A0,sur%20le%20projet%20%C2%AB%20C%C5%93ur%20du%20Penon%20%C2%BB.

La commissaire enquêtrice espère que l'ensemble des citoyens concernés ont bien eu connaissance de cette concertation. Elle demande à ce que le bilan de cette dernière soit communiqué auprès des citoyens. Dans l'hypothèse où la participation du public serait insuffisante, elle recommande à la collectivité d'engager un dialogue spécifique avec les pétitionnaires ayant exprimé un intérêt ou des inquiétudes à propos de cet aménagement.

4-2-11-4 Soustons
Concernant la mise en place d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées en interstice entre les zones urbaines de Soustons Plage, cette possibilité avait déjà été évoquée lors de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLUi.
La commune de Soustons indique qu'elle souhaite engager une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage, dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). La commissaire enquêtrice encourage la commune à étudier l'opportunité de ce régime de protection, afin de mieux préserver ces espaces et de répondre aux attentes exprimées par plusieurs pétitionnaires.
Une telle démarche gagnerait à être élargie à l'ensemble du territoire de MACS, avec la mise en œuvre d'un PPB à l'échelle intercommunale, pour protéger les zones boisées et renforcer la politique de préservation du paysage.

4-2-11-5 Saint-Jean-de-Marsacq
Le 7 avril, la commune a formulé, via le registre papier, une demande de suppression de la parcelle A72 du STECAL "Loisirs", afin de la reclasser en zone N, sans aucune justification.
Un tel déclassement aurait pour conséquence directe d'empêcher le Centre de tir sportif de la Côte d'Argent de poursuivre son activité, alors même que celle-ci semblait avoir été préalablement acceptée par la commune.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Dans son PV de synthèse la commissaire enquêtrice a demandé si la MACS envisage d'accepter cette demande de suppression. Si oui, de la justifier et si le propriétaire du centre de tir allait être indemnisé des investissements déjà réalisés sur ce site.
Dans son mémoire, la MACS répond :
"Suite à l'approbation du PLUI en 2020, un secteur de 15 ha a été délimité, plus grand qu'au précédent document d'urbanisme, pour permettre le développement de cette activité. Cette zone N réservée aux activités de sports et de loisirs permet, de manière mesurée, des nouvelles constructions et installations dédiées à l'accueil du public et aux loisirs, l'extension des bâtiments existants, les aires de stationnements, les mises aux normes. Cette création de zone N indicée devait également permettre des régularisations concernant des réalisations faites par le passé, sans autorisations. Depuis 5 ans, force est de constater qu'aucune régularisation n'a été entreprise, que des irrégularités se sont multipliées, que des problèmes de sécurité se sont posés.
D'autre part, le chemin desservant la parcelle A0072 est un chemin DFCI. Par courrier de juillet 2019, la communauté des communes précisait que la route de Lalande ne pouvait pas accueillir une augmentation de trafics véhicules liés au développement souhaité et qu'il était nécessaire de régulariser le statut de la voie concernée. A ce jour, aucune demande n'a été formulée de la part de l'association.
Quant aux études environnementales, la mairie n'est pas été informée d'une quelconque demande. Enfin, l'autorisation de défrichement ayant été refusée tacitement par la DDTM (en 2020) pour défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes demandées, la réalisation de l'extension (600m) ne peut pas être autorisée.
Il est donc envisagé de ne plus faire apparaître ce projet d'extension dans le PLUI. L'activité actuelle est quant à elle maintenue sur environ 5 ha, avec les mêmes droits à construire qu'évoqués ci- dessus. Un certificat d'urbanisme ayant été déposé tout récemment sur la parcelle objet de la demande, les droits acquis seront cristallisés pendant 18 mois sur les bases du PLUI actuel, avant approbation de la modification n°4."
La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite la collectivité à se rapprocher du propriétaire afin de définir les conditions de cette activité.

4-2-12 Harmonisation règlementation sur tout le territoire de la MACS

Dans son avis, l'Etat dans sa conclusion indique pour une meilleure compréhension des objectifs attendus, certaines modifications réglementaires apportées spécifiquement sur des communes (par exception communale) devraient faire l'objet d'une modification globale voire généralisée à l'échelle de l'EPCI et donc de toutes les communes, surtout lorsque ces modifications semblent apporter de la clarté visant une meilleure insertion paysagère des projets.

Il s'agit notamment :

- Des règles précisées sur la gestion écologique des démolitions,
- Des règles d'encadrement des toitures terrasses,
- Des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré,
- Des règles particulières concernant les ouvertures en façade,
- Des règles de gestion des clôtures en zone A et N : exemple maille large grillage

Dans l'intérêt communautaire, l'État invite l'EPCI à étendre ces modifications proposées pour certaines communes à l'ensemble des communes membres.
Dans son mémoire en réponse, la MACS précise : « Les adaptations apportées à certaines communes répondent à des contextes locaux spécifiques (projets particuliers, attentes communales, etc.). Leur extension à l'ensemble du territoire intercommunal suppose une démarche concertée entre les 23 communes. Dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée.
Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

La commissaire enquêtrice souligne l'importance de favoriser une meilleure harmonisation entre les communes afin de faciliter la compréhension des citoyens concernant ces différences. Une réflexion dans le cadre de la prochaine révision générale pourra être engagée comme l'indique la MACS dans son mémoire en réponse.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

EN CONCLUSION

Après analyse du dossier, la commissaire enquêtrice estime que le projet de modification n°4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) proposé est cohérent et tient compte des contraintes réglementaires imposées.
De manière générale, les réponses de la MACS dans son mémoire sont claires et étayées. Elles reposent sur des éléments réglementaires, techniques ou contextuels qui permettent de comprendre les choix opérés. Même si ces réponses ne répondront pas toujours pleinement aux attentes des pétitionnaires, elles ont le mérite d'apporter des explications et certaines justifications. C'est pourquoi la commissaire enquêtrice a choisi de les intégrer directement en réponse aux contributions, afin que chacun puisse retrouver, au même endroit : sa question, la réponse apportée par la MACS et l'avis de la commissaire enquêtrice.

L'une des difficultés de ce type de dossier est sa complexité, en particulier pour le grand public, qui a souvent du mal à distinguer une **modification** d'une **révision** du PLUi. De plus, une enquête liée à une modification ne porte que sur les éléments modifiés, et non sur l'ensemble du document. La commissaire enquêtrice souligne l'importance d'une **information claire et accessible**.
C'est pourquoi la commissaire enquêtrice recommande de renforcer la **communication et la pédagogie**, en particulier en amont de l'enquête publique. Une meilleure explication des procédures, de leurs objectifs et de leurs limites permettrait de faciliter la compréhension du public et d'encourager une participation ciblée.
Elle attire notamment l'attention sur la prochaine **enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLUi**. Celle-ci portera sur les 8 communes littorales, dans le cadre de l'application de la **loi Littoral**. Dans certains quartiers excentrés, déjà urbanisés, de nouvelles constructions pourraient être autorisées sous conditions, uniquement par densification du bâti existant (sans extension). De même, concernant la prochaine révision allégée ou générale, il est important de souligner que les demandes de constructibilité sont fréquentes lors de ces enquêtes publiques. Il sera donc essentiel d'informer et de sensibiliser les citoyens sur les objectifs de sobriété foncière liés au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et à la lutte contre l'étalement urbain. Ces priorités limitent fortement les possibilités d'urbanisation de nouveaux secteurs. Certaines demandes ne pourront ainsi pas être intégrées à ces prochaines procédures, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et de concentrer les projets dans les zones déjà urbanisées.

A l'issue de l'enquête publique, le projet modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, des Personnes Publiques Associées et de ce rapport, sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (cf. article L163-6 du Code de l'urbanisme).

La commissaire enquêtrice approuve le projet de la modification n°4 du PLUi et demande à la MACS d'intégrer toutes les éléments repris dans ce rapport. Elle recommande notamment de :

- Transmettre l'information aux communes concernées dès qu'une période sera définie pour la mise en œuvre des prochaines procédures, afin que celles-ci puissent à leur tour informer leurs administrés en temps utile.

- Définir et encadrer au mieux les règles d'implantation des serres démontables.

- L'effort de réduction de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) devra être poursuivi afin d'atteindre à horizon 2031 l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la loi climat résilience de réduction des consommations d'espaces NAF de 50 % par rapport à la période antérieure

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

- **Intégrer dans la prochaine révision du PLUi**
  - **Logement et immobilier** : Déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 et leur répartition à l'échelle des 23 communes avec la réévaluation des objectifs de production de logements sociaux et l'exploration de nouveaux outils mobilisables à la suite de la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment en matière de régulation des locations de courte durée ou des résidences secondaires.
    Une réflexion sur le logement locatif et sur l'évolution du marché immobilier à l'échelle du territoire serait utile, à l'image de ce qui a été mené au Pays basque.
  - Une réflexion concernant les **changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes,** en concertation avec la chambre d'agriculture et les acteurs du monde rural, pour éviter les conflits d'usage.
  - **Assainissement des eaux usées** : faire les ajustements nécessaires pour mieux prendre en compte les **effets de la variabilité saisonnière** sur les charges d'assainissement.
  - Une réflexion sur certaines modifications réglementaires qui devraient faire l'objet d'une **modification globale** voire généralisée à l'échelle de la MACS :
    - Des règles précisées sur la gestion écologique des démolitions,
    - Des règles d'encadrement des toitures terrasses,
    - Des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré,
    - Des règles particulières concernant les ouvertures en façade,
    - Des règles de gestion des clôtures en zone A et N.
  - Justifier les choix relatifs aux **règles d'emprise au sol entre les communes**, afin de faciliter la compréhension des citoyens concernant ces différences et engager une réflexion dans le cadre de la prochaine révision générale pour favoriser une meilleure harmonisation entre les communes.

- Lancer une réflexion à l'échelle de tout le territoire de la MACS, comme cela a été initié à Soustons, pour instaurer un régime de protection écologique ou paysagère des zones boisées avec la mise en place d'une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage qui pourrait s'inscrire dans le cadre d'un Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB) pour renforcer la politique de préservation du paysage. La MACS peut s'appuyer sur des associations comme par exemple le collectif Gaillou/ Bouhèbe à Capbreton qui a déjà fait un travail de recensement et d'autres associations.

- Organiser des réunions publiques en amont des projets qui permettrait d'associer les citoyens aux décisions, de mieux expliquer les enjeux et d'éviter certaines oppositions en recueillant plus tôt leurs remarques, notamment à : Capbreton (quartiers du Gaillou et de Bouhèbe), Messanges (OAP n°2 et l'aménagement de la future zone d'activités économiques), Moliets, Saint Vincent de Tyrosse OAP n°5).

- **Seignosse- Le penon**
  Concernant l'aménagement « Cœur de Penon » qui a fait l'objet d'une concertation du 11 au 26 avril 2025, le bilan de cette dernière devra être communiqué auprès des citoyens. Dans l'hypothèse où la participation du public serait insuffisante, la collectivité devra engager un dialogue spécifique avec les pétitionnaires ayant exprimé un intérêt ou des inquiétudes à propos de cet aménagement dans le cadre de cette enquête.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

- **Soorts-Hossegor**

- **Parcelle : AB204 emplacement réservé**
  Justifier l'emplacement réservé et organiser une réunion entre, la commune, la MACS et le propriétaire, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner en co-construction le projet.

- Veiller, par le biais des services instructeurs de la commune ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles, particulièrement sur l'îlot des landais.

- Porter une vigilance particulière aux dérogations soumises à l'accord de l'ABF, qui devront être clairement justifiées et motivées pour garantir transparence et équité.

- **Soustons**
  Compléter le rapport de présentation et les documents graphiques pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG.

L'avis motivé par la commissaire enquêtrice fait l'objet d'un document distinct, mais joint à ce dossier, pages suivantes.

Fait à Anglet, le 6 Mai 2025
La commissaire enquêtrice
Marion Thenet

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Rappel objet de l'enquête :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.
La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.
La mise à jour n° 1 du PLUi a été réalisée par arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 concernant ses annexes (servitudes d'utilité publique pour les PT1 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé).
La modification n° 1 du PLUi a été approuvé le 24 mars 2022.
La modification n°3 du PLUi a été approuvé le 27 juin 2023.

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une quatrième modification à son PLUi afin de :

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article l.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale);
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour l'annexe du PLUi de la taxe d'aménagement majorée.

La communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a prescrit par un arrêté du Président en date du 11 juillet 2024, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le 22 novembre 2024, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a saisi le président du tribunal administratif de Pau pour la désignation d'une commission d'enquête ou d'un commissaire enquêteur.

Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux Personnes Publiques Associées et aux communes le 8 octobre 2024 pour avis aux Personnes Publiques Associées.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a été saisie le 4 octobre 2024. Elle a rendu, le 4 décembre 2024, un avis conforme confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

La délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2025, statue sur cette décision de non-soumission à évaluation environnementale pour le projet de modification n°4 du PLUi.

Déroulement de l'enquête

Marion Thenet a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice et Liliane Otal, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante par décision du Président du Tribunal Administratif n°E24000113/64 du 23 décembre 2024.
Conformément aux dispositions de la décision de prescription de l'enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud en date du 11 février 2025, l'enquête publique s'est déroulée **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025.**

Neuf permanences ont eu lieu dans les différentes mairies et la dernière au siège de la MACS :

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

Le dossier d'enquête et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs sous format papier dans les 23 différentes communes ainsi qu'au siège de la MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

Le public a pu déposer ses observations et propositions, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/5980 ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n°4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux) ont pu être consultée sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/5980.

Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur sur les avis de publicité dans la presse locale, l'affichage auprès des panneaux dans les 23 mairies et au siège de la MACS. Les certificats d'affichage des 23 mairies et de la MACS attestent du maintien de l'affichage durant toute la durée de l'enquête (Cf. en annexe de ce rapport).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Conformément aux dispositions de l'article R-562-8 du code de l'environnement la commissaire enquêtrice a notifié sa synthèse des observations dans son procès-verbal de synthèse le mardi 15 avril 2025 à Carole Albouze Responsable PLUi, Djaémila Bodeouarou Assistante PLUi et Jean Etcheverry Chargé de mission Urbanisme.

La Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a transmis son mémoire en réponse le 29 avril 2025.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet :

DOSSIER ADMINISTRATIF

01 - LES ACTES LIÉS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI PRÉCÉDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE
1.3 Arrêté n° 20240711A15 de prescription en date du 11 juillet 2024
1.4 Délibération de la CC MACS n °20250130D06D du 30 janvier 2025 (pièce rajoutée le 21 mars 2025) cf. ci-dessous partie 2-5

02 – CONSULTATIONS, AVIS ET OBSERVATIONS
2.1 Avis des communes
2.2 Avis des personnes publiques associées et consultées
2.3 Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

03 - DÉCISION DE MADAME LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU DÉSIGNANT UNE COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

04 - ARRÊTÉ D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

05- JUSTIFICATIFS DES MESURES DE PUBLICITÉ
5.1 Avis d'enquête
5.2 Parutions dans les annonces légales du Sud-Ouest et des Annonces Landaise

DOSSIER TECHNIQUE

1-5.3 NOTICE EXPLICATIVE (220 pages)
1-5.3 ANNEXES À LA NOTICE EXPLICATIVE (180 pages)

3.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT
3.1.1 – Règlement (216 pages)
3.1.2 ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT
3.1.2.4 listes du patrimoine Liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N (3 pages)
3.1.2.5 Liste des éléments du patrimoine identifiés pour Capbreton et Vieux-Boucau (63 pages)
3.2 - DOCUMENTS GRAPHIQUES
3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire
3.2.2 – Règlement graphique ; mixité
3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques
3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives
3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol
3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur
3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine
3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3.2.9a – Règlement graphique ; risques
3.2.9b – Règlement graphique ; aléas remontée de nappes et feux de forêt
3.2.10 – Règlement graphique ; implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés

4- ANNEXES PLUI
4-11 Annexes taux des taxes d'aménagement (TA) (33 pages)

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (394 pages)

6 - NOTE D'INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE (81 pages) ET SON ANNEXE (100 pages)

L'enquête publique a donné lieu à 285 contributions :
- 199 contributions consignées sur le registre dématérialisé,
- 67 personnes ont consigné dans 14 registres d'enquête papier différent,
- 8 courriers papier ont été envoyés en mairie et à la MACS,
- 11 courrier mail ont été envoyé.

Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu **247 requêtes** compte tenu des personnes qui ont doublé voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution.

- Sur la plateforme sur toute la durée de l'enquête, il y a eu **6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document.**
- **7 309 téléchargements de document** ont été réalisé**.**
- De nombreux pétitionnaires ont amandé leur demande avec des dossiers très argumentés (**plus de 600 pages de pièce jointe**). Certains sont venus avec des études complémentaires ou accompagnés de leur avocat.
- 72 personnes sont venues en permanence
- Les thématiques les plus fréquemment abordées ont été celles relatives à la **zone urbaine : destination des constructions, caractéristiques urbaines**, aux demandes de constructibilité ainsi qu'aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.
- Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus de contributions.

Observations des Personnes Publiques Associées :

Ont répondu et leurs avis se trouvent dans le dossier administratif :
- la Chambre d'Agriculture,
- le Centre régional de la propriété forestière,
- la CDPENAF,
- la MRAe,
- L'avis de l'Etat (Direction Départementale Des Territoires et de La Mer) a été reçu le 12 mars et versé à l'enquête publique le 13 mars sur le registre dématérialisé et ainsi que dans les 24 dossiers papiers.

Concernant les communes, Josse n'a pas transmis d'avis. Certaines ont complété leur avis initial pendant l'enquête.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Avis favorables sans compléments :

- Saint Martin De Hinx Délibération du 29/10/2024
- Saubusse Délibération du 19/12/2024
- Magescq Délibération du 09/12/2024
- Saubion Courrier de Madame la Maire du 07/01/2025
- Saubrigues Délibération du 12/11/2024
- Angresse Délibération du 9/12/2024
- Azur Courrier de Monsieur le Maire du 07/01/2025

Avis favorables avec compléments :

- Benesse Maremne Courrier du 09/01/2025
- Capbreton Courrier du 13/12/2024
- Labenne Courrier 9/12/2024
  et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025
- Messanges Courrier de Monsieur le Maire du 09/01/2025 et avis complémentaire courrier déposé à la permanence du 24/03/25
- Moliets et Maa Courrier du 09/01/2025
- Orx Courrier du 08/01/2025
- Saint Geours de Maremne Courrier du 08/01/2025
  Avis complémentaire du 19/02/2025
- Saint Jean de Marsacq Délibération du 02/12/2024
- Seignosse Courrier du 07/01/2025
- Soorts-Hossegor Délibération du 16/12/2024
- Sainte-Marie-de-Gosse Courrier du 23/12/2024
- Saint-Vincent-de-Tyrosse Courrier du 18/11/2024
- Soustons Courrier du 26/12/2024
- Tosse Courrier du 18/12/2024)
- Vieux-Boucau Délibération du 20/12/2024

Des demandes ont été formulées que la commissaire enquêtrice a intégré dans son rapport.

Avis de la commissaire enquêtrice :

Après s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public, avoir étudié les observations écrites formulées du public, des Personnes Publiques Associées (PPA) et avoir étudié le mémoire en réponse du PV de synthèse et enfin avoir procédé à sa propre analyse, la commissaire enquêtrice :

Constate que :

- La communauté de communes Marennes Adour Côte Sud, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une quatrième modification à son PLUi approuvé le 27 février 2020 qui nécessite la réalisation d'une enquête publique.
- L'information du public a été conforme aux textes réglementaires en vigueur.
- Le dossier présenté à l'enquête publique était complet et réglementaire.
- L'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante.
- La prescription de mise à l'enquête de ce projet a été intégralement respectée.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Considère que :

- Les informations transmises par la collectivité étaient suffisantes.
- Cette modification vise à favoriser la densification de certains secteurs en zone urbaine, par l'adaptation ou la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) générant un potentiel de 500 logements supplémentaires et renforcer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.
- Cette modification conduit principalement à densifier des secteurs urbains et à restituer d'autres secteurs urbains aux espaces naturels. En particulier, elle vise à réduire le potentiel constructible d'autres secteurs, notamment en restituant 19 hectares classés en zone urbaine à la zone naturelle (N) pour tenir compte de l'atlas des zones inondables autour du lac de Soustons, 2,7 hectares à Soustons afin de protéger des boisements dévolus à la sylviculture, et en délimitant des espaces boisés classés sur d'autres communes (1,5 hectare environ).
- L'avis des PPA et des organismes associés ne remettent pas en cause le projet mais donnent des recommandations pour parfaire le dossier et font état de remarques dont la collectivité a tenu compte.

Pour toutes ces considérations et les raisons évoquées dans ce rapport et après avoir entendu les représentants de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud, **la commissaire enquêtrice émet un avis favorable** à la modification n°4 du PLUi, telle que défini dans les documents soumis à l'enquête publique avec les 2 **réserves suivantes :**

1- Soorts-Hossegor / Ilot des landais : Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse (présenté en partie dans l'annexe de ce mémoire en réponse daté d'avril 2025) seront mis à jour en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux.
2- Soorts-Hossegor / Ilot des landais : concernant les dérogations soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France demandées par la mairie durant l'enquête, le règlement écrit précisera clairement l'exclusion du secteur à plan masse de l'îlot des Landais.

Fait à Anglet, le 6 Mai 2025
La commissaire enquêtrice
Marion Thenet

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

- Désignation de la commissaire enquêtrice
- Prescription de l'enquête publique de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud
- Avis d'enquête publique
- Publicités Sud-Ouest et Les annonces landaises
- 24 Certificats d’affichage

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

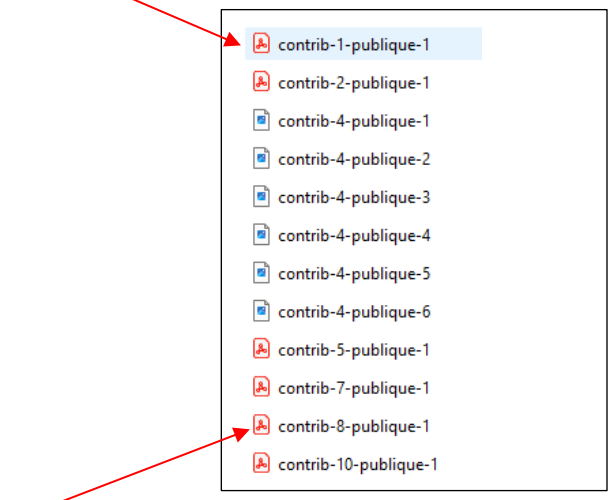
La commissaire enquêtrice a annexé à ce rapport un **dossier numérique** rassemblant :

- Le PV de synthèse/mémoire en réponse avec son annexe
- Le mémoire en réponse V2, datée du 29 avril 2025, aux avis des PPA
- L'ensemble des pièces jointes des contributions, ainsi que les copies des registres papier et des courriers reçus. Chaque annexe porte un numéro correspondant à celui de la contribution, ce qui permet une identification facile. Comme l'ensemble des contributions**,** qu'elles proviennent des registres papier, des courriels ou des courriers postaux, ont été intégrées au registre dématérialisé, elles ont une dénomination également « web ».

Exemples :

- La contribution web 1, première versée sur le registre dématérialisé comportait une pièce jointe qu'on retrouve en contrib 1

R= Registre
C= Courrier



- La contribution « R-SVT-1- Sydec = web 8 registre », provient du registre papier de St Vincent de Tyrosse et a été versé au registre dématérialisé qu'on retrouve en web 8 = contrib 8

	Abréviation
CC MACS (siège)	MACS
ANGRESSE	ANG
BENESSE-MAREMNE	BM
CAPBRETON	CAP
JOSSE	JO
LABENNE	LA
MESSANGES	ME
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	SJM
SAINT-MARTIN-DE-HINX	SMH
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	SVT
SAUBION	SION
SEIGNOSSE	SEI
SOORTS-HOSSEGOR	SH
SOUSTONS	SOU

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

23/12/2024

N° E24000113 /64

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 23/12/2024

CODE : 1

Vu enregistrée le 29/11/2024, la lettre par laquelle M. le Président de la communauté de communes Maremne Adour demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS) ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1er septembre 2022 donnant délégation de signature à Madame Sylvande Perdu, Vice-Présidente ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Madame Marion THENET est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Madame Liliane OTAL est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à M. le Président de la communauté de communes Maremne Adour, à Madame Marion THENET et à Madame Liliane OTAL.

Fait à Pau, le 23/12/2024

la vice-présidente,

Sylvande PERDU

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Envoyé en préfecture le 12/02/2025
Reçu en préfecture le 12/02/2025
Publié en ligne le 12/02/2025
ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR

Arrêté n° 20250211A06

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PROCÉDURE DE MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD - OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le président de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud (MACS),

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

VU le code de l'environnement et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier ;

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU le décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement ;

VU le décret n° 2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement ;

VU l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique, de consultation et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU l'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, ...) ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n° 1 et la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

1

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Envoyé en préfecture le 12/02/2025
Reçu en préfecture le 12/02/2025
Publié en ligne le 12/02/2025
ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant [illegible] d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 11 juillet 2024 prescrivant la modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la décision n° E24000113/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant Madame THENET Marion en qualité de commissaire enquêtrice et Madame OTAL Liliane en qualité de commissaire enquêtrice suppléante ;

VU les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 4 du PLUi ;

VU l'avis conforme n° 2024ACNA135 du 4 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine rendant un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

VU la délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2025 portant sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale sur le projet de modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Objet, dates et durée de l'enquête publique

Il est procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) portant sur les 23 communes du territoire.

L'enquête publique sera ouverte à compter du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus**, pour une durée de 34 jours. Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, seront approuvés par le conseil communautaire de MACS. Avant approbation, ces éléments seront présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les mairies des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information prévues par les articles R. 153-21 et R. 153-22 du code de l'urbanisme, la modification n° 4 sera exécutoire et opposable.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000113/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, Madame Marion THENET est désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Madame Liliane OTAL est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Article 3 : Constitution du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement. Concernant le dossier de modification du PLUi, celui-ci comprend le projet de modification ainsi que l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas « ad hoc ».

En effet, conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a été soumis à un examen au cas par cas « ad hoc » concernant la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis conforme le 4 décembre 2024 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. S'appuyant sur cet avis conforme, le conseil communautaire a délibéré le 30 janvier 2025 sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour le projet de modification n° 4 du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Envoyé en préfecture le 12/02/2025
Reçu en préfecture le 12/02/2025
Publié en ligne le 12/02/2025
ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR

L'ensemble des avis des communes membres, de la mission régionale d'auto... des personnes publiques associées et consultées au projet de modification n° 4 du ... de L. 153-40 du code de l'urbanisme est intégré au dossier de modification n° ... intercommunal et soumis à enquête publique.

Dossier de modification n° 4 du PLUi :

Le dossier administratif comprend :

- les actes liés à la procédure de modification de droit commun du PLUi précédant l'enquête publique ;
- les avis des communes membres et des personnes publiques associées et consultées, accompagnés des réponses apportées par la Communauté de communes MACS ;
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale ;
- l'avis de la CDPENAF ;
- la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant une commissaire enquêtrice ;
- le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice.

Le dossier technique relatif au projet de modification n° 4 du PLUi comprend les pièces suivantes :

- la notice explicative et ces annexes ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'Habitat modifiées ;
- les documents graphiques modifiés ;
- le règlement écrit et ses annexes, modifiés, notamment :
  - annexe : liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N,
  - annexe : liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour les communes de Capbreton et Vieux-Boucau,
- les annexes du PLUi : annexe Taux des Taxes d'Aménagement - Commune de Seignosse,
- note d'incidence environnementale et son annexe.

Article 4 : Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Durant la période d'enquête publique du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus**, l'ensemble du dossier sur support papier, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, seront consultables aux jours et heures d'ouverture habituels ci-après mentionnés :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,
- dans les 23 mairies concernées, il est précisé que le dossier technique de chaque commune comporte uniquement les éléments spécifiques à cette dernière.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Envoyé en préfecture le 12/02/2025
Reçu en préfecture le 12/02/2025
Publié en ligne le 12/02/2025
ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR

Jours et heures d'ouverture au public		
	CC MACS (siège)	- Du lundi au vendredi : 8h30-12
	ANGRESSE	- Lundi, mardi, jeudi et ven (fermeture à 17h le vendredi)
	AZUR	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h - Mardi , jeudi : 8 h30-12h00
	BENESSE-MAREMNE	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h30 - Mardi et jeudi : 8h30 - 12h30
	CAPBRETON	- Lundi : 8h00 -18h00 - Mardi au jeudi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 (fermeture à 16h30 le vendredi)
	JOSSE	- Lundi, Mardi, Jeudi, Vendredi : 14h00-17h30 - Mercredi : 10h00-13h00
	LABENNE	- Lundi au jeudi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30 - Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00 - Samedi : 10h-12h
	MAGESCQ	- Lundi, jeudi : 8h30-12h30 et 14h00-18h00 - Mardi, Mercredi : 8h30-12h30 - Vendredi : 8h30-12h30 et 14h00-17h30
	MESSANGES	- Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (mairie fermée le mardi après-midi).
	MOLIETS ET MAA	- Du lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00 (fermé le mardi après-midi)
	ORX	- Lundi: 9h00-12h00 - Mercredi : 14h00 – 16h00 - Vendredi : 14h00-17h00
	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	- lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 9h00 12h00 - 14h00 17h00 - Mercredi : 9h00 12h00
	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	- Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 9h00-13h00 - Mardi : 9h00-13h00 et 15h00-19h00
	SAINT-MARTIN-DE-HINX	- Lundi, Mercredi : 9h00-12h et 14h00-17h30 - Jeudi : 9h00-12h - Mardi et jeudi après-midi : fermé - Vendredi : 9h00-12h et 14h00-16h30
	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Lundi au vendredi : 8h30 - 12h15 et 13h30 - 17h30
	SAUBION	- Lundi : 9h00-12h00 et 14h-18h - Mercredi : 9h00-12h00 - Vendredi : 9h00-16h00
	SAUBRIGUES	- Lundi - mardi 08h00-12h00 / 13h30-17h30 - Jeudi 08h00-12h00/13h30-18h00 - Vendredi : 08h00-12h00 - Samedi : 10h00-12h00
	SAUBUSSE	- Lundi, mercredi, vendredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h15 - Mardi et jeudi : 13h-18h15
	SEIGNOSSE	- Lundi au jeudi: 8h30-12h30 et 13h30-17h00 (fermeture à 16h30 le vendredi)
	SOORTS-HOSSEGOR	- Lundi au vendredi : 9h00-12h30 et 13h30-17h00
	SOUSTONS	- Lundi au vendredi 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30 - Vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h - Samedi de 9h30 à 12h
	TOSSE	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h30 - Fermé le mercredi
	VIEUX-BOUCAU	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h30-17h30 - Samedi : 09h00-12h00

L'ensemble du dossier d'enquête publique sera également consultable sur **le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique** : https://www.registre-dematerialise.fr/5980

Le dossier d'enquête publique sera également **consultable sur un poste informatique mis à disposition** :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud aux jours et heures d'ouverture habituels,
- dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Envoyé en préfecture le 12/02/2025
Reçu en préfecture le 12/02/2025
Publié en ligne le 12/02/2025
ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR

Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dos[illegible] de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, [illegible] Tyrosse.

Article 5 : Présentation des observations et propositions

Le public pourra déposer ses observations et propositions, pendant la période d'enquête publique, soit du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus**, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêtrice, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/5980 ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public peuvent être reçues par la commissaire enquêtrice dans le cadre des permanences définies à l'article 6 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- en dehors de la période d'enquête publique, du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus.**

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux ou électroniques) sera consultable sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/5980

Article 6 : Permanences du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice visée à l'article 2 du présent arrêté, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	-	Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	-	Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	-	Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	-	Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	-	Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	-	Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	-	Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	-	Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	-	Mardi 8 avril 9h/12h

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle portent ses observations et propositions.

Article 7 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités d'organisation conformément aux dispositions de l'article L. 123-10 du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié sur le site internet de MACS : https://www.cc-macs.org/urbanisme-/-environnement-/-cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/

En outre, le présent arrêté et l'avis seront publiés par voie d'affichage quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,
- en mairies des 23 communes et dans un 2ème établissement recevant du public dans chaque commune.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Envoyé en préfecture le 12/02/2025
Reçu en préfecture le 12/02/2025
Publié en ligne le 12/02/2025
ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR

L'affichage de l'avis et sa publication sur le site internet de MACS seront certifiés par Monsieur le Président de MACS et par Mesdames et Messieurs les Maires des

Article 8 : Clôture de l'enquête publique unique

À l'expiration du délai d'enquête publique, les registres d'enquête seront mis à la disposition de la commissaire enquêtrice puis clos et signés par elle.

Article 9 : Rapport et conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

Après clôture des registres d'enquête, Madame la commissaire enquêtrice rencontre, dans un délai de 8 jours, le Président de MACS ou son représentant et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception des registres d'enquête et des documents annexés. MACS dispose ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15 du code de l'environnement, une demande motivée de report de ce délai, il sera fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15 du même code.

La commissaire enquêtrice établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête, faisant état des observations et propositions produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du responsable du projet et examinera les observations recueillies. Elle établira, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La commissaire enquêtrice transmettra respectivement à Monsieur le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, son rapport d'enquête, ainsi que ses conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique. Une copie du rapport et de ces conclusions motivées sera adressée à Madame la Préfète des Landes, par le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an :

- au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud ainsi qu'en mairie des communes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site Internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : https://www.cc-macs.org/urbanisme-/-environnement-/-cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, dans les conditions prévues par les articles L. 300-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration.

Article 10 : Responsable de l'élaboration du PLUi, décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique, et demandes d'informations

Monsieur le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud est responsable de l'enquête publique relative à la modification n° 4 du PLUi.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 du PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Tout renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme/PLUi de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90).

Article 11 : Notification et exécution du présent arrêté

Ampliation du présent arrêté sera adressée pour notification et exécution à :

- Madame la Préfète du Département des Landes ;

6

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Envoyé en préfecture le 12/02/2025
Reçu en préfecture le 12/02/2025
Publié en ligne le 12/02/2025
ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR

- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau ;
- Mesdames et Messieurs les Maires des communes de la Communauté Côte-Sud ;
- Madame la commissaire enquêtrice en charge de l'enquête publique.

Le présent arrêté 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 son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 11 février 2025

Pour le président,
Par délégation,
Le vice-président,

Jean-François Monet

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

* * *

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE
PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
Demandeur : Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit **l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 34 jours, du jeudi 6 mars 2025 (9h) au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus.**

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUi sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : https://www.registre-dematerialise.fr/5980
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.

Madame la commissaire enquêtrice Marion THENET se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

	Jours et heures d'ouverture habituels des lieux d'enquête	Jours et heures des permanences des commissaires enquêteurs
CC MACS	Du lundi au vendredi : 8h30-12h15 et 13h30-17h30	Mardi 8 avril 9h/12h
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Du Lundi au vendredi : 8h30- 12h15 et 13h30- 17h30	Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	Lundi au jeudi: 8h30-12h30 et 13h30-17h00 (fermeture à 16h30 le vendredi)	Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h30 - Mardi et jeudi : 8h30 - 12h30	Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Lundi : 8h00 -18h00	Mercredi 19 mars

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

	- Mardi au jeudi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 (fermeture à 16h30 le vendredi)	13h30/16h30
LABENNE	- Lundi au jeudi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30 - Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00 - Samedi : 10h-12h	Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (mairie fermée le mardi après-midi).	Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi au jeudi 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30 - Vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h - Samedi de 9h30 à 12h	Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Lundi, Mardi, Jeudi, Vendredi : 14h00-17h30 - Mercredi : 10h00-13h00	Vendredi 4 avril 14h/17h

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle porte ses observations et propositions.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire,
- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/5980
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr
- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,
- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLUi. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Enquêtes publiques

MACS

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique préalable
Procédure de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Demandeur : Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS).

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), **pour une durée de 34 jours, du jeudi 6 mars 2025 (9 heures) au mardi 8 avril 2025 (12 heures) inclus.**

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, située des Cyrolles à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présenté lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUi sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) sont consignées dans le dossier d'enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R123-8 du Code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS, et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : https://www.registre-dematerialise.fr/3980
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Seyresse et Soorts-Hossegor).

M^me^ la Commissaire enquêtrice **Marion THENET** se tiendra à la disposition du public en mairie pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

	Jours, créneaux d'ouverture habituels du lieu d'enquête	Jours et heures des permanences des commissaires enquêteurs
ST-MACS	Du lundi au vendredi : 8 h 30 – 12 h 15 et 13 h 30 – 17 h 30	Mardi 8 avril 9 h / 12 h
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Du lundi au vendredi : 8 h 30 – 12 h 15 et 13 h 30 – 17 h 30	Jeudi 6 mars 14 h / 17 h
SEYRESSE	Lundi au jeudi : 8 h 30 – 12 h 30 et 13 h 30 – 17 h ; le vendredi : 8 h 30 – 16 h	Jeudi 6 mars 13 h 30 / 16 h 30
BÉNESSE-MAREMNE	- Lundi, mercredi et vendredi : 8 h 30 – 12 h 30 et 13 h 30 – 17 h 30 - Mardi et jeudi : 8 h 30 – 13 h 30	Mercredi 19 mars 9 h / 12 h
SOORTS-HOSSEGOR	- Lundi : 8 h – 18 h - Mardi au jeudi : 8 h 30 – 12 h et 13 h 30 – 17 h 30 ; le vendredi : 8 h 30 à 16 h 30	Mercredi 19 mars 13 h 30 / 16 h 30
LABENNE	- Lundi au jeudi : 8 h 45 – 12 h et 13 h 30 – 17 h 30 - Vendredi : 8 h 30 – 12 h et 13 h 30 – 17 h - Samedi : 10 h – 12 h	Samedi 22 mars 10 h / 12 h
MESSANGES	Lundi au vendredi : 9 h 12 h et de 14 h à 17 h (après-midi fermé le vendredi après-midi)	Lundi 24 mars 13 h 30 / 16 h 30
ORX	- Lundi au jeudi : 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 - Vendredi : de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h - Samedi : de 9 h 30 à 12 h	Lundi 24 mars 13 h 30 / 16 h 30
AZUR	- Lundi, mardi, jeudi, vendredi : 9 h – 12 h 30 - Mercredi : 14 h – 18 h	Vendredi 4 avril 14 h / 17 h

Le public peut, par mail à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle porte ses observations et propositions.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire,
- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/3980
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-3980@registre-dematerialise.fr
- par courrier à l'attention de M^me^ la Commissaire enquêtrice, modification n° 4 du PLUi, au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des Cyrolles, BP 44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse,
- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

M. le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du PLUi. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des Cyrolles, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse (tél. : 05 58 77 06 90 ; courriel : plui@macs.org). Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des Cyrolles, BP 44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de M^me^ la Commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS

Annonces légales

Vie des sociétés

SOLFLIO

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Me Emmanuel ARNAUD, Notaire à Dax, le 10 février 2025 a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes :

Objet principal : la propriété, la gestion et administration d'un patrimoine immobilier et mobilier, y compris par voie d'emprunt.

Dénomination : SOLFLIO

Siège social : 14 quartier de la Sare, 40210 Sarbazan.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation.

Capital social : 1 000,00 EUR divisé en 1000 parts d'un euro (1,00 EUR) chacune.

Les apports sont en numéraire.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, et cession des associés entre associés, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Gérant : Mr Abdelkader GHIOU, demeurant à Hauttop-sur-Seine (92200), 110 boulevard Georges Seguin, Né à Meriles-Andelle (76270), le 10 janvier 1968.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Mont-de-Marsan.

CHANGEMENT DE NOM

M. DELLA PIETA François, né le 07/04/1998 à 77440 DHUISY, demeurant 173 impasse de Pontchon, 40990 AUDON, agissant en son nom personnel dépose une requête auprès du Garde des Sceaux à l'effet de substituer à son nom patronymique celui de DELLA PIETA.

Hommages et souvenirs Celebrads

Service client : 05 35 31 20 37

Consultez, publiez un avis de décès en vous connectant à carnet.sudouest.fr

Cérémonies du jour

BISCARROSSE
M. JAN Christian, en l'église Saint-Martin, à 10 h 30

CASTELNAU-TURSAN
COURTES Maguy, en l'église, à 15 h 00

DAX
Mme KASPRZAK Michelle, au crématorium, à 10 h 00
DUPIN Jean-Baptiste, au crématorium, à 13 h 00
DUPIN Dédé, au crématorium, à 13 h 00
DUPIN Dédé, au crématorium, à 13 h 00

LIT-ET-MIXE
M. ALCARAZ Hilaire, en l'église, à 10 h 00

LUXEY
BORDES André, en l'église, à 10 h 30
M. BORDES-VIDAL André, en l'église St Jean Baptiste, à 10 h 30

MONUY
Mme LAVAUD Josette, en l'église, à 15 h 00

MONT-DE-MARSAN
Mme MAËS Gabrielle, en l'église MONT-DE-MARSAN, à 10 h 00

SAINT-JULIEN-D'ARMAGNAC
Mme DARROUY Lucette, en l'église, à 10 h 00

TOSSE
Mme JARDIN Simone, en l'église, à 15 h 30

Avis d'obsèques

250307

OSSAGES - POMAREZ
VILLENAVE-D'ORNON (33)

Josette et Gérard NORMAT,
André (†) et Roger (†) BERNET,
Marie-Rose (†) et Marcel HUGUET,
Fernand (†) et Pierrette BERNET,
Jean et Agnès BERNET,
Denise et Michel (†) PÉ,
ses frères et sœurs et leurs conjoints ;
ses neveux et nièces,
parents et alliés,

ont la tristesse de vous faire part du décès de

Georges BERNET
ancien gendarme

survenu à l'âge de 88 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée **le vendredi 21 février 2025, à 10 heures** en l'église d'Ossages, suivie de l'inhumation.
Les visites se font au funérarium de Pomarez.
Cet avis tient lieu de faire-part.
Vous pouvez déposer vos condoléances sur www.pf-lauseu.fr

PF et Salle urbain Frédéric Lauseu,
24 h/24 - Dax, Tél. 05 58 91 22 39
Nanosse, Tél. 05 58 91 95 11

250305

PONTONX-SUR-L'ADOUR - MONT-DE-MARSAN
LE MUY (83) - SARAN (45)

Marie-Christine et Jean-Claude SENAC,
Jean-Louis et Danielle VIVES,
Michelle et Guy LAULOM,
Bernard VIVES,
Christian et Ghislaine VIVES,
Michel Alain et Annie VIVES,
Philippe (†) VIVES,
ses enfants et leurs conjoints ;
ses petits-enfants et arrière-petits-enfants ;
parents, alliés et amis ;

ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Denise VIVES
née DARRIGADE
dite Yvette

à l'âge de 95 ans à l'EHPAD Hestiador.

Ses obsèques religieuses seront célébrées **le vendredi 21 février 2025, à 16 h 30** en l'église de Pontonx-sur-l'Adour, suivies de l'inhumation au cimetière de cette même commune. Pas de condoléances, on s'inscrira. Pas de visites au funérarium, pas de plaques.
La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.

PF Lafferrère, le Choix funéraire,
à Q. rue du Lavoir, Pontonx,
tél. 05 58 55 50 73

250303

LÉON
CASTETS
LINXE

Les Co-Présidents,
Le Comité Directeur,
Les Dirigeants,
Les Bénévoles,
Les Joueurs,
Les Anciens Joueurs,
Les Supporters,
du Club de Rugby de l'ACLR

ont l'immense douleur de vous faire part du décès de

Yves OLLIVIER
Secrétaire Général du Club de Rugby de l'école Fanlée Léonaise de 2018 à 2020

Supporter Général actuel du Club de Rugby de l'ACLR depuis 2020

La cérémonie religieuse sera célébrée **le vendredi 21 février 2025, à 15 heures** en l'église de Léon.

250309

MONT-DE-MARSAN

Elise et Cédric, ses enfants et leurs conjoints ;
Samuel et Loïc, ses petit-enfants ;
famille et amis,

ont la tristesse de vous faire part du décès de

M. Bernard VIALETTE

survenu à l'âge de 80 ans.

La cérémonie civile aura lieu **le vendredi 21 février 2025, à 15 h 15** au crématorium de Mont-de-Marsan.
Bernard VIALETTE repose à la chambre funéraire Tisné de Mont de Marsan.
Ni fleurs, ni plaques.
La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.
Des registres de condoléances seront mis à disposition.

PF Eso-Landes (Tisné), 213, avenue Foch, Mont-de-Marsan, tél. 05 58 46 06 06, pfmontdemarsan@esolandes.fr

250308

BÉNESSE-LÈS-DAX
SAINT-JULIEN-EN-BORN
BAYONNE
HABAS

Geneviève LESCOUTE son épouse,
ses enfants et leurs conjoints,
ses petits-enfants et leurs conjoints,
ses arrière-petites-filles,
son frère et sa belle-sœur,
parents et amis,

ont la tristesse de vous faire part du décès de

Etienne LESCOUTE

dans sa 92ème année.

La cérémonie religieuse sera célébrée **le vendredi 21 février 2025, à 10 heures** en l'église de Bias.
La famille ne recevra pas de condoléances, on s'inscrira.
Les visites se font au funérarium de Pouillon.
Ni fleurs ni plaques ni couronnes.
Le présent avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

Funérarium, PF Philippe,
Pouillon, tél. 05 58 90 36 49,
Pomarez, tél. 05 58 73 06 36.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

LES ANNONCES Landaises

Annonce légale

DATE DE PARUTION 19-02-2025
RÉFÉRENCE L25AL00927
DÉPARTEMENT DE PARUTION 40
CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE
SUPPORT Annonces-Landaises.com

Lien de publication
https://www.annonces-landaises.com/annonces-legales/l25al00927/

MACS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

Demandeur : Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 34 jours, **du jeudi 6 mars 2025 (9h) au mardi 8 avril 2025 (12 h) inclus.**

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des Camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUi sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : https://www.registre-dematerialise.fr/5980

- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de-Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.

Madame la commissaire enquêtrice Marion THENET se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

CC MACS : Mardi 8 avril 9h/12h

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE : Jeudi 6 mars 9h/12h

SEIGNOSSE : Jeudi 6 mars 13h30/16h30

BÉNESSE-MAREMNE : Mercredi 19 mars 9h/12h

CAPBRETON : Mercredi 19 mars 13h30/16h30

LABENNE : Samedi 22 mars 10h/12h

MESSANGES : Lundi 24 mars 9h/12h

SOUSTONS : Lundi 24 mars 13h30/16h30

JOSSE : Vendredi 4 avril 14h/17h

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle porte ses observations et propositions.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire,

- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/5980

- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr

- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,

- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLUi. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Près de chez vous

Contactez SUD OUEST PUBLICITÉ pub@sudouest.fr - 05 35 31 27 40

Les bonnes adresses locales

PIERRE DARRICAU, horticulteur à Pomarez

cesse son activité professionnelle en ce début d'année 2025, et remercie son aimable clientèle pour sa fidélité.

L'agenda des associations

PEYREHORADE
SALLE ASPREMONT
VENDREDI 14 MARS
Loto Bingo 20 h 30
DE CALIN BELLE BASKET CLUB THE AVEC NUMÉRO FÉTICHE
d'une valeur de 4 000 € dont de nombreux bons d'achat (dont un de 500 €)
SANDWICHES, CRÊPES, MERVEILLES

HORSARRIEU
JEUDI 13 MARS
20 H 30
LOTO BINGO des associations
4 300 € de lots
Nombreux bons d'achat dont 1 de 400 € et 1 de 850 €

AIRE-SUR-L'ADOUR
VENDREDI 14 MARS
LOTO BINGO 20h30
du club Adèle-Pabon au centre d'animation
Caddies, produits régionaux et 22 bons d'achat de 25 à 300 €

PEY
SAMEDI 15 MARS à 20 H 30
DIMANCHE 16 MARS à 15 H
Organisés par L'ENTRAIDE DE PEY
lotos bingo
QUE DES BONS D'ACHAT
Planches extérieures acceptées
NUMÉRO FÉTICHE

Annonces près de chez vous
mercredi et vendredi
Vous souhaitez publier votre annonce ?*
Contactez-nous : pub@sudouest.fr
05 35 31 27 40
*Rubriques réservées aux professionnels et associations.
L'ÉCLAIR La République SUD OUEST

Rencontres

Point Rencontres Sud Ouest
NOUVEAU ! + de 2 400 annonces de P à P avec tél. pour des rencontres sérieuses sur votre région. POINT RENCONTRES MAGAZINE, dès gratuite 3bis disponible ! 0 800 02 88 02 service & appel gratuits

PARTICULIER à PARTICULIER ! Recevez des centaines de contacts de femmes seules prêtes à faire des rencontres immédiates sur la région ! Appel gratuit 24h/24 Tél 0805 030 553

Veuve 75 ans, retraitée et naturiste, blonde souriante, yeux bleus, on dit que je suis douce et très gentille. Rose aussi. J'aime les balades nature mais à deux ce serait mieux ! Soutre de sexe de Pessins connaissance. Tweday contact 06 80 42 60 09 Profil 1101

H 70 ans, retraité du service public, célibataire, aimerais aller au restaurant... Rabaner ! Je suis grand, yeux clairs, caractère facile. Les journées sont longues quand on est seul. Je rêve de compagnie, de dialogue (sans vie commune). Pour un premier contact Tweday 06 80 42 60 09 Profil 1102

F 68 ans, je serais à la vie ! Indépendante, féminine et naturelle, yeux clairs, j'aime la randonnée, un petit resto à temps en temps à deux. Proche de la nature, j'apprécie les valeurs authentiques et sincères. Et quelque fois Pessins connaissance. Tweday vous raconte 06 80 42 60 09 Profil 1104

F 62 ans, cœur romantique. Je suis mince, yeux bleus, sportif. Inutile de mentir, je cherche le grand amour. Un petit resto à deux, un petit verre en terrasse, une balade dans la nature, j'aime les voyages, la plage, le shopping. Et vous ? Tweday contact 06 80 42 60 09 Profil 1105

Veuve 71 ans, je suis une dame toute simple et discrète qui travaillait auprès des personnes âgées. Blonde aux yeux verts, j'aime la campagne, les balades, les jeux de société, rester à la maison. Si un homme gentil me manque beaucoup. Pessins connaissance. Tweday contact 06 80 42 60 09 Profil 1106

F 59 ans, native Sud-Ouest. Je suis veuve. On me dit jolie et je préfère m'habiller en couleurs, parfois un peu trop pour me faire remarquer. Sport, voyages, cuisine, culture sont mes envies à 4 et je recherche l'essentiel... une harmonie à deux au fil des ans. Pessins connaissance. Tweday contact 06 80 42 60 09 Profil 1108

Veuf 71 ans, doux et facile à vivre. Alluré aussi. Un 75 ne saurait rien du tout ne de Balzac, toute les bonnes ou du shopping intégré... C'est ma vie, rien de plus ! Je rêve de passer des dimanches ensoleillés, projets, sans dialogue. Rencontrons-nous pour briser la solitude. Tweday contact 06 80 42 60 09 Profil 1107

H 67 ans, chef d'entreprise, du charme, brillé, yeux bleus, barbe naissante. Une belle carrière à raconter, mais je suis homme de cœur dans le cœur. Escalier sans excès. J'aime la bonne cuisine et le bon vin, parle pour la convivialité. Les voyages font aussi partie de mes loisirs et le culte de l'humour pour vivre heureux. Tweday connaît 06 80 42 60 09 Profil 1109

F 58 ans, enseignante en collège, j'aime m'habiller et prendre soin de moi. Mince, j'aime cheveux longs. Les balades en bord de mer, le cinéma, la lecture, le marché... J'adore. Mais je peux me contenter d'un peu moins si j'ai rencontrée pour diner et plus si affinités. Qu'en pensez-vous ? Tweday contact 06 80 42 60 09 Profil 1110

H 58 ans, divorcé sans enfant, barbu, mécanicien, j'aime bricoler, j'aime la nature, la mer, la montagne, les sports d'hiver, les chiens. Je suis un compagnon fidèle, ouvert d'esprit et dynamique et j'ai très envie d'être amoureux. Aimant l'échange, nous Tweday contact 06 80 42 60 09 Profil 1111

Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique préalable
Procédure de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

De monsieur le Commissaire de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS):

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), **pour une durée de 34 jours, du jeudi 6 mars 2025 (9 heures) au mardi 8 avril 2025 (12 heures) inclus.**

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des Camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présenté lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUi sera exécutoire et opposable.

Les interventions environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) sont consignés dans le dossier d'enquête publique soumis. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R123-8 du Code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- un rapport papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sous également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : https://www.registre-dematerialise.fr/5986 ;
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Seyresse et Soorts-Hossegor.

M^me^ la Commissaire enquêtrice **Marion THENET** se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et heures suivants :

	Jours et heures d'ouverture habituels de l'enquête	Jours et heures des permanences des commissaires enquêteurs
ST-MACS	Du lundi au vendredi : 8 h 30 – 12 h 15 et 13 h 30 – 17 h 30	Mardi 8 avril 9 h / 12 h
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Du lundi au vendredi : 8 h 30 – 12 h 15 et 13 h 30 – 17 h 30	Jeudi 6 mars 9 h / 12 h
SEIGNOSSE	Lundi au jeudi : 8 h 30 – 12 h 30 et 13 h 30 – 17 h (fermeture à 16 h 30 le mercredi)	Jeudi 6 mars 13 h 30 / 16 h 30
BÉNESSE-MAREMNE	– Lundi, mercredi et vendredi : 8 h 30 – 12 h 30 et 13 h 30 – 17 h 30 – Mardi et jeudi : 8 h 30 – 12 h 30	Mercredi 19 mars 9 h / 12 h
CAPBRETON	– Lundi : 9 h – 19 h – Mardi au vendredi : 9 h 15 – 12 h et 13 h 30 – 17 h 30 (fermeture à 16 h 30 le vendredi)	Mercredi 19 mars 13 h 30 / 16 h 30
LABENNE	– Lundi au jeudi : 8 h 45 – 12 h et 13 h 30 – 17 h 30 – Vendredi : 8 h 30 – 12 h et 13 h 30 – 17 h – Samedi : 10 h – 12 h	Samedi 22 mars 10 h / 12 h
MESSANGES	Lundi au vendredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 17 h (fermeture le mercredi après-midi)	Lundi 24 mars 9 h / 12 h
SOORTS-HOSSEGOR	– Lundi au jeudi : 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 – Vendredi : de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h – Samedi : de 9 h à 12 h	Lundi 24 mars 13 h 30 / 16 h 30
AZUR	– Lundi, mardi, jeudi, vendredi : 14 h – 17 h 30 – Mercredi : 10 h – 12 h	Vendredi 4 avril 14 h / 17 h

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle porte son observation et propositions.

Le public pourra prendre connaissance du dossier, et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire ;
- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/5986 ;
- par courrier électronique à l'adresse électronique : enquete-publique-5986@registre-dematerialise.fr ;
- par courrier à l'attention de M^me^ la Commissaire enquêtrice « modification n° 4 du PLUi », au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des Camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse ;
- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique préalable.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions déposées en dehors de la période d'enquête ou de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

M. le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du PLUi. Toute renseignement pourra être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des Camélias, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse (tél. : 05 58 77 05 96 ; courriel : plui@cc-macs.org), lequel personne pourra aussi, aux heures et à ses frais, solliciter communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des Camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de M^me^ la Commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant un an au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en préfecture des Landes aux jour et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS

Annonces légales

Vie des sociétés

CESSATION DE GARANTIES

La Compagnie ALLIANZ, au siège social au 1 cours Michelet, CS 30101, 92076 Paris La Défense Cedex, RCS Nanterre 542 110 291, informe le public que les garanties octroyées à SAS LYZA, 29 rue Dutts, 40140 Soustons, SIRET 49762053700016 pour ses activités « GESTION et TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE » définie par la Loi n° 49-1 du 2 janvier 1970 ont pris fin le 31 décembre 2024.

Les réassurés doivent être informés auprès d'ALLIANZ dans les trois mois de la présente insertion.

Il ne sera pas fait d'autre avis.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

LES ANNONCES Landaises

Annonce légale

DATE DE PARUTION 12-03-2025
RÉFÉRENCE L25AL00928
DÉPARTEMENT DE PARUTION 40
CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE
SUPPORT Annonces-Landaises.com

Lien de publication
https://www.annonces-landaises.com/annonces-legales/l25al00928/

MACS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

Demandeur : Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 34 jours, **du jeudi 6 mars 2025 (9h) au mardi 8 avril 2025 (12 h) inclus.**

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des Camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUi sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : https://www.registre-dematerialise.fr/5980

- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de-Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.

Madame la commissaire enquêtrice Marion THENET se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

CC MACS : Mardi 8 avril 9h/12h

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE : Jeudi 6 mars 9h/12h

SEIGNOSSE : Jeudi 6 mars 13h30/16h30

BÉNESSE-MAREMNE : Mercredi 19 mars 9h/12h

CAPBRETON : Mercredi 19 mars 13h30/16h30

LABENNE : Samedi 22 mars 10h/12h

MESSANGES : Lundi 24 mars 9h/12h

SOUSTONS : Lundi 24 mars 13h30/16h30

JOSSE : Vendredi 4 avril 14h/17h

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle porte ses observations et propositions.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire,

- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/5980

- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr

- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,

- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLUi. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur SARDOU Philippe, Maire de la commune de ANGRESSE, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 09 avril 2025.

A Angresse, le 11/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Le Maire,

MAIRIE D'ANGRESSE (Landes)

Ph. SARDOU

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

(article R. 153-21 du code de l'urbanisme)

Je soussigné, Monsieur Pierre FROUSTEY, Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, certifie avoir procédé à l'affichage de :

- L'arrêté n° 20250211A06 du 11 février 2025 portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal du 12/02/2025 au 12/04/2025.

A Saint-Vincent-de-Tyrosse le 16/04/2025.

MAREMNE ADOUR CÔTE SUD 40230

Le Président,

Pierre FROUSTEY

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

MAIRIE D'AZUR

Azur, le 17 février 2025

N/Réf. : DD/CL

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Dominique DUHIEU, Maire de la commune d'Azur, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025. au 8 avril 2025.

A AZUR, le 9 avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Le Maire,

D. DUHIEU

MAIRIE D'AZUR 40140

6 Place Aristide Briand – 40140 AZUR – Tél. : 05 58 48 13 06 – Fax : 05 58 48 07 99 – contact@mairie-azur.fr

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Jean-François MONET, Maire de la commune de Bénesse-Maremne, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, du 17 Février 2025 au 9 Avril 2025.

A Bénesse-Maremne, le 11 Avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Jean-François MONET,
Le Maire,

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Louis GALDOS, Maire de la commune de CAPBRETON, certifie avoir procédé à l'affichage de :

- L'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 19/02/2025 au 08/04/2025.

Fait à Capbreton, le 09/04/2025

Le Maire,

Louis GALDOS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur **Patrick BENOIST** Maire de la commune de **JOSSE**, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 18 avril 2025.

A JOSSE, le 18 avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Patrick BENOIST
Maire de JOSSE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

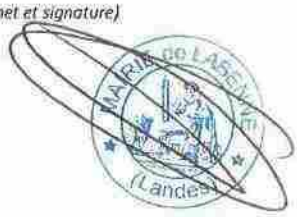
7p130

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Madame CHESSOUX Stéphanie, Maire de la commune de LABENNE, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18/02/2025 au 08 /04/ 2025.

A Labenne, le 09/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

République Française

Mairie de
MAGESCQ

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Alain SOUMAT, Maire de la commune de MAGESCQ, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 08 avril 2025, 12H.

A MAGESCQ., le 08 avril 2025

Le Maire

Alain SOUMAT

MAIRIE de MAGESCQ * 40140 LANDES *

1, place de l'église - 40140 MAGESCQ - Tél. 05 58 47 70 19 - E-mail : contact@mairie-magescq.fr

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Hervé BOUYRIE, Maire de la commune de MESSANGES, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février au 8 avril 2025.

A MESSANGES, le 9 avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Hervé BOUYRIE
Maire de Messanges

Le Maire,

MAIRIE DE MESSANGES (LANDES)

Hervé BOUYRIE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, ~~Monsieur~~ Madame Aline MARCHAND, Maire de la commune de Molières-sur-Ma, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18/02/2025 au 08/04/2025.

A Molières, le 11/04/2025.

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

MAIRIE DE MOLIETS-ET-MAA (Landes)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Bertrand Deschaux, Maire de la commune de Orx, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 12.02.25 au 17.03. 2025.

A Orx, le 18.03.2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

MAIRIE d'ORX
40 (LE) (S)

Le Maire,
Bertrand DES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Francis BETBEDER Maire de la commune de SAINTE MARIE DE GOSSE atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18 février au 9 Avril 2025.

A Ste Marie de Gosse le - 9 AVR. 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

M. le Maire,
Francis BETBEDER

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Madame DE ARTECHE Sylvie Maire de la commune de SAUBION, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18/02/2025 au 09/04/2025.

A Saubion, le 14/04/2025

La Maire
Sylvie DE ARTECHE

SYLVIE DE ARTECHE

MAIRIE DE SAUBION (LANDES)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Saubrigues

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur DARETS Benoît, Maire de la commune de Saubrigues, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 06 mars 2025 au 08 avril 2025.

A Saubrigues, le 14 avril 2025

Le Maire,
Benoît DARETS

MAIRIE DE SAUBRIGUES (LANDES)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

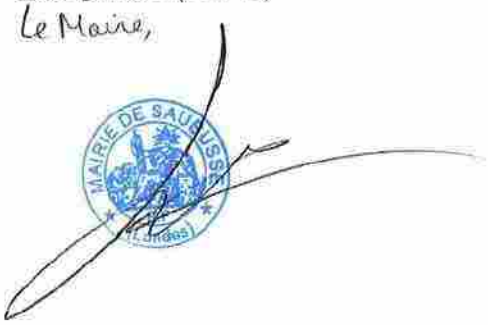
ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur ERIC LARROQUETTE, Maire de la commune de SAUBUSSE, atteste avoir procédé à l'affichage de l'**arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 11/04/2025 au 08/04/2025.

A SAUBUSSE, le 11/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Eric LARROQUETTE,
Le Maire,



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Pierre PECASTAINGS, Maire de la commune de Seignosse, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 19/02/2025 au 08/04/2025

A Seignosse, le 09/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

P/O le Maire

MAIRIE DE SEIGNOSSE (LANDES)

L. Barroso

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Saint Geours De Maremne

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur DIRIBERRY Mathieu, Maire de la commune de Saint Geours de Maremne, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 08/03/2025.

A Saint Geours de Maremne, le 08/03/2025

Le Maire,
Mathieu DIRIBERRY

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Madame Libier Jaïté, Maire de la commune de St Jean de Marsacq, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février au 08 avril 2025.

A St Jean de Marsacq, le 09 avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

MAIRIE de SAINT-JEAN-DE-MARSACQ *LANDES*

Madame le Maire,
Jaïté Libier

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Alexandre LAPEGUE, Maire de la commune de SAINT MARTIN DE HINX, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 8 avril 2025.

A SAINT MARTIN DE HINX, le 09/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur VIGNAUD Christophe, Maire de la commune de SOORTS-HOSSEGOR, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 06 MARS 2025 au 08 Avril 2025.

A SOORT-HOSSEGOR, le 09 Avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Christophe VIGNAUD
Maire de SOORTS-HOSSEGOR

MAIRIE SOORTS-HOSSEGOR 40150

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Frédérique CHARPENEL, Maire de la commune de SOUSTONS., atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 08/04/2025.

A SOUSTONS, le 11/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Mme le Maire

Frédérique CHARPENEL

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Jean Claude DAULOUÈDE, Maire de la commune de TOSSE, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 08/04/2025 inclus.

A Tosse, le 09 avril 2025

J.C. DAULOUÈDE
Maire

MAIRIE DE TOSSE
LANDES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

St-Vincent de Tyrosse
Entre terre et mer, la vie

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Régis GELEZ, Maire de la commune de Saint Vincent de Tyrosse, atteste avoir procédé à l'affichage de **l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 10/04/2025.

A Saint Vincent de Tyrosse,
Le 10/04/2025
Le Maire,
Régis GELEZ.

MAIRIE DE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE 40230

Mairie de St-Vincent de Tyrosse
24 avenue Nationale
40230 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
Tél. 05 58 77 00 21
contact@tyrosseville.com

www.ville-tyrosse.fr
Mairie de St-Vincent de Tyrosse tyrosse_officiel

St-Vincent de Tyrosse s'engage. Ce papier est recyclé.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur FROUSTEY Pierre, Maire de la commune de Vieux-Boucau, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 11/02/25 au 08/04/2025 2025.

A Vieux-Boucau, le 11/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Le Maire
Pierre FROUSTEY

MAIRIE VIEUX BOUCAU (Landes)

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

PERIMETRE DE LA ZONE TRANSFEREE - PARCELLES TRANSFEREES

Commune de Capbreton - ZA des Deux Pins

Carte réalisée par : Cellule
Dernière mise à jour le : 28/02/201
Sources : DGFIP 201
Echelle :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

PERIMETRE DE LA ZONE TRANSFEREE - PARCELLES TRANSFEREES

Commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse - ZA Casablanca

Carte réalisée par : Cellule SIG - MACS
Dernière mise à jour le : 28/02/2017 à 11:54:45
Sources : DGFIP 2016 & internes
Echelle : 1/4 500ème

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

NOTE DE SYNTHESE

Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers des Landes

Projet de modification n°4 du PLUi – Novembre 2024

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

SOMMAIRE

1. Présentation du territoire	Page 3
2. Le cadre règlementaire du code de l'urbanisme et de la loi littoral	Page 4
3. Synthèse des modifications apportées du document d'urbanisme	Page 7
4. Caractéristiques de l'urbanisation de la commune	Page 13
5. Stratégie tourisme	Page 15
6. Résumé du diagnostic environnemental	Page 17
7. Diagnostic agricole	Page 19
8. Occupation du sol	Page 20
9. Présentation du zonage du projet de Modification n°4 du PLUi	Page 22

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

1. Présentation du territoire

La Communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud est composée de 23 communes, dont 8 sont soumises à la Loi Littoral au titre des communes riveraines de la mer : Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Vieux-Boucau.

Ces 8 communes couvrent un total d'environ 27.128 ha, soit 44% du territoire du SCoT.

Située au sud-ouest du département des Landes et à l'extrémité sud-ouest de la Forêt des Landes de Gascogne, elle est bordée par l'Atlantique à l'ouest. L'agglomération bayonnaise se situe à moins de 20 minutes du sud du territoire, et l'agglomération dacquoise est également à moins de 20 minutes de l'est du territoire.

MACS est un territoire dynamique avec un tissu économique dense, une démographie en progression. Une accessibilité relativement bonne et un développement des initiatives en faveur des mobilités.

L'ensemble du territoire de la communauté de communes est couvert par **un Plan Local d'Urbanisme intercommunal** approuvé en conseil communautaire le 27 février 2020.

Depuis son approbation en 2020, le document d'urbanisme a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n° 1 (mai 2021, rectification d'erreurs matérielles),
- d'une mise à jour n° 1 (octobre 2021, intégration du PPRL du Bourret Boudigau),
- d'une mise en compatibilité n° 1 (mars 2022, parc photovoltaïque flottant de Ste Marie de Gosse),
- d'une modification n° 1 avec enquête publique (mars 2022, 4 communes dont urgence du déménagement du Collège de Tyrosse).
- d'une modification n°3 avec enquête publique (juin 2023)

Le PLUi est un document qui nécessite continuellement de s'adapter à la dynamique du territoire, notamment en raison de l'évolution des lois et des projets communaux et intercommunaux. Des études d'urbanisme sont également menées en continu en vue de les intégrer au document d'urbanisme. Ainsi, un rythme périodique de procédures de modifications est mis en place. La modification n°4 du PLUi a été prescrite le 11 juillet par arrêté du Président de la communauté de communes MACS.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

2. Le cadre règlementaire du code de l'urban

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, apporte des modifications dans l'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral.

Dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité immédiate des agglomérations et villages existants. Dorénavant, cette urbanisation peut aussi se réaliser en densification, par comblement de dents creuses et de manière encadrée, dans des secteurs déjà urbanisés c'est-à-dire des quartiers de taille intermédiaires entre un village/une ville et l'urbanisation diffuse. Il a donc été donc nécessaire de faire évoluer le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes MACS pour intégrer les nouvelles dispositions de la loi ELAN. La modification simplifiée n°1 du SCoT a été approuvée en conseil communautaire le 28 septembre 2023.

Ainsi, l'évolution du SCoT a consisté à confirmer et compléter les définitions d'espaces urbanisés de la loi Littoral, renforçant en cela la conformité du schéma avec le texte législatif récemment actualisé. Le SCoT de 2014 identifié et localisé déjà, de manière relativement large, certains espaces en tant qu'agglomérations et villages : *« Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés créant une vie de village, par exemple des commerces ou services public ».* Ainsi, une part majeure des espaces urbanisés des communes littorales est ainsi déjà prise en compte dans le schéma en vigueur et son évaluation environnementale.

Cette procédure a permis en revanche de prendre en compte d'autres espaces urbanisés existants et à les qualifier au titre de la loi Littoral. Cela concerne notamment :

- le village résidentiel et touristique de Moliets-Plage,
- le village économique d'Housquit-Artiguenave à Labenne,
- les SDU localisés à Moliets, Messanges, Soustons, Seignosse et Labenne, lesquels ne pouvaient être pris en compte précédemment, en l'absence de dispositions législatives adaptées.

La modification simplifiée n°1 du SCoT a fixé des critères d'identification concernant la caractérisation des « villages économiques » : les **zones d'activités économiques de plus de 7 hectares,** comprenant une **multiplicité d'entreprises**, une **continuité de bâtiments** et d'**espaces aménagés**, **qui leurs sont liés** (aires de stationnement, stockage, infrastructures techniques, voiries et dessertes…).

L'ampleur foncière, la configuration des aménagements existants et les emprises de constructions sur ces sites leur confèrent un caractère urbanisé indéniable. De plus, l'identification de « villages économiques » doit permettre aux sites concernés de continuer à jouer un rôle dans l'économie locale, de se développer et d'accueillir des emplois, en cohérence avec les objectifs du PADD du SCoT, les orientations du DOO du SCoT et le Schéma Directeur des zones économiques de MACS.

La qualification de la ZA d'Housquit en tant que « village » au titre de la loi Littoral permet ainsi l'évolution et le renforcement des entreprises déjà présentes sous la forme de nouveaux bâtiments, la finalisation des zones aménagées et leur éventuelles extension dès lors que leur environnement le permet (en cohérence avec les limites d'espaces protégées et les proximités résidentielles).

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

2. Le cadre règlementaire du code de l'urban

L'intégration de la définition de village économique à permis de reconnaître l'existence du village économique de la zone d'Housquit-Artiguenave à Labenne.

En effet, cette zone comprend un peu moins d'une trentaine d'entreprises réparties en 4 parties : la zone lotie de la ZA d'Housquit, un vaste ensemble logistique, un groupe de 4 grandes activités commerciales et artisanales , un groupe de 7 bâtiments récents formant la ZA d'Artiguenave.

L'ensemble forme une continuité de bâtiments et aménagements économiques le long de la RD810 (route de Maremne), sur un total d'environ 29ha, qui est desservi par des voies dédiées type lotissements ou d'accès en contre-allées.

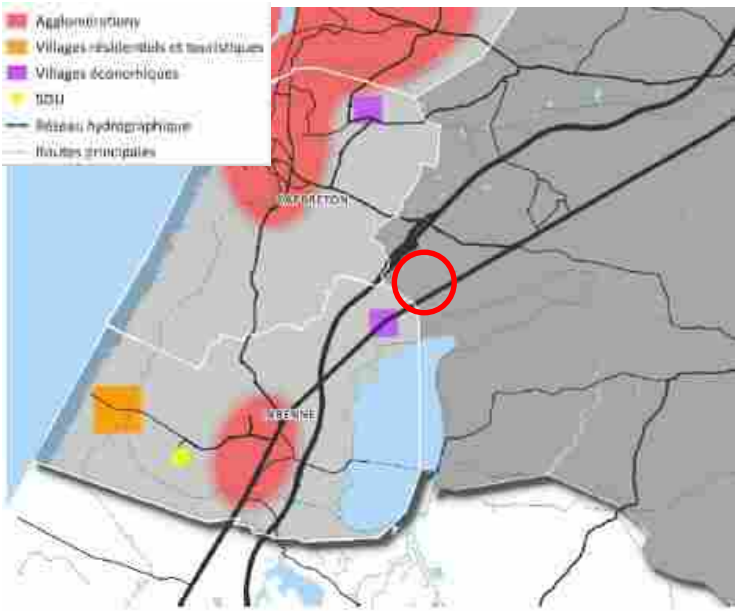
Il s'agit d'un site relativement distant de l'agglomération du bourg de Labenne (1,3 km au plus proche) et de secteurs d'habitat, dans un contexte adapté à l'accueil d'activités porteuses de nuisances et/ou nécessitant un accès aisé aux axes de communication.

Village économique d'Housquit – Artiguenave

La création de ce STECAL constitue une extension de l'urbanisation au titre de la loi Littoral. Ce dernier se situe dans la continuité immédiate du village économique d'Housquit. Ce STECAL ne peut pas être considéré comme étant en extension de l'urbanisation du fait de la reconnaissance de ce secteur en village économique.

Ce projet est donc conforme à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, qui impose que "L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants."

Extrait : Carte localisation agglomération, villages, SDU intégrée au DOO du SCoT :



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

2. Le cadre règlementaire du code de l'urban[illegible]

Conformément à **l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme** :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

En cohérence avec certaines prescriptions du SCoT notamment s'agissant de favoriser la modernisation et le développement des hébergements touristiques, dans le respect de l'environnement, le PLUi vient identifier à la fois sur les communes les plus dynamiques sur le plan du développement touristique mais aussi sur les communes rurales, des zones U, AU (vocation touristique) et également des STECAL permettant une diversification des activités et des produits touristiques.

Au sein des zones Naturelles et Agricoles du PLUi, des sous-secteurs particuliers ont été intégrés pour permettre des aménagements spécifiques, en lien avec des occupations ou activités existantes à conforter tels que les STECAL habitat, tourisme et activités de loisirs, équipements publics, énergies renouvelables, gens du voyage, diversification agricole, activités industrielles ou artisanales.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3. Synthèse des modifications apportées du d

En bref…

Le nombre de STECAL sur le territoire de MACS est de 18

Tableau récapitulatif de l'ensemble des STECAL et leurs vocations sur le territoire de la communauté de communes

	STECAL					
	Habitat	Economie	Tourisme	Sports et Loisirs	Accueil et sédentatisation desGens du Voyage	TOTAL STECAL
Angresse						0
Azur						0
Bénesse-Maremne						0
Capbreton					1	1
Josse			1			1
Labenne			1		1	2
Magescq	1					1
Messanges						0
Moliets-et-Maa						0
Orx						0
Saint-Geours-de-Maremne						0
Saint-Jean-de-Marsacq		1				1
Saint-Martin-de-Hinx	1		2			3
Saint-Vincent-de-Tyrosse						0
Sainte-Marie-de-Gosse			1			1
Saubion		1	1			2
Saubrigues		1	2			3
Saubusse						0
Seignosse						0
Soorts-Hossegor						0
Soustons			1 (projet écolodge)		1	2
Tosse				1		1
Vieux-Boucau-les-Bains						0
	2	3	8	1	3	18

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3. Synthèse des modifications apportées du d

Les STECAL sont très limités dans le PLUi, en nombre et en superficie. Ils ne concernent que quelques zones agricoles et naturelles dans lesquelles des installations et constructions sont présentes ou envisagées.

Au sein du PLUi en vigueur, les STECAL sont au nombre de 17 sur l'ensemble du territoire intercommunal pour une surface de 32,75 ha. Seul un STECAL est recensé sur la commune de Labenne. Il s'agit d'un STECAL ayant vocation à accueillir les gens du voyage d'une superficie de 0,6 ha .

Dans le cadre du **projet de modification n°4 du PLUi de MACS,** le nombre de STECAL va passer à 18 pour une superficie de 33,5 ha soit 0,005% de la superficie du territoire intercommunal. Le STECAL créé à Labenne aura une vocation touristique, sur une superficie de 0,82 ha, avec un total de 1,42 ha pour les deux STECAL situés sur la commune.

Cette objet de modification vient augmenter très légèrement la surface de la zone Naturelle, sur le territoire communal, en passant de 1817,15 ha (au sein du PLUi en vigueur) à 1817,30 ha dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi. Cela est dû uniquement au changement de zonage (zone U vers STECAL) d'environ 1500 m² de zone Urbaine. En effet, le périmètre du STECAL englobe également une bande située en zone Urbaine ainsi que des parcelles déjà situées en zone Naturelle

Extrait : Zonage PLUi avant M4

Localisation des deux STECAL sur la commune avec vue aérienne

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3. Synthèse des modifications apportées du d

❖ Secteur de projet

Le secteur de projet concerne les parcelles A2042 à 2048, A2050, 2051, 2053, 2049 et 2052 et se situe en zone Naturelle et en partie en zone Urbaine pour la parcelle A2052. Ce dernier a une superficie de 0,82 hectares.
Le projet est en continuité immédiate de la ZAE d'Housquit, secteur d'OAP à vocation économique.

Concernant l'usage et le nombre des constructions présentes, nous observons la présence de plusieurs bâtis dont un bâtiment principal et trois bâtis annexes (voir ci-dessous) ainsi qu'une piscine. S'agissant des constructions à venir, la construction de sanitaires et l'installation d'une pergola sont seulement envisagées par le propriétaire afin de compléter l'offre évènementielle existante.

Localisation du STECAL à vocation touristique au Sud de la ZA d'Housquit avec vue aérienne

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

❖ STECAL et risques

Le territoire de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud est confronté à divers risques, dont certains affectent presque l'ensemble de l'intercommunalité, en particulier ceux liés aux feux de forêt.

La création de ce STECAL tourisme détient des incidences en matière d'exposition des populations à l'aléa incendie en extrémité Ouest du fait de la proximité du secteur avec des espaces boisés : - Aléa incendie : fort.

Mesures de réduction des incidences : les dispositions générales du règlement écrit imposent un recul de 12m des constructions et un accès pour la défense incendie.

Il est à noter que le territoire est également concerné par différents sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex BASOL). Toutefois, le STECAL ne se situe pas dans un périmètre directement concerné par ces sites.

L'ensemble du secteur de la ZA d' Housquit est concerné par l'aléa inondation de cave comme une grande partie du territoire intercommunal. Les dispositions générales du règlement écrit viennent interdire les sous-sols dans tous les cas (en cas de débordement de nappe ou d'inondation de cave). La commune de Labenne impose en plus des dispositions générales : l'interdiction des sous-sols et la surélévation du plancher des constructions autorisées de 0,30m par rapport à la côte du terrain naturel au sein des secteurs concernés par l'inondation de cave et le débordement de nappe.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

❖ STECAL et assainissement

La création de ce STECAL à vocation touristique a pas d'incidence notable sur l'augmentation de la population et donc sur l'augmentation du traitement des eaux usées produites.

La création du STECAL vise à reconnaître l'activité existante relative à l'hébergement touristique et à l'organisation d'évènement (mariages, séminaires, etc.).

La commune de Labenne dispose d'un schéma directeur d'assainissement (cf. annexes du PLUI). Le lieu-dit HOUSQUIT est maintenu en assainissement autonome conformément à l'étude de faisabilité assainissement réalisée par le bureau d'étude AFGE à Bayonne en juillet 2016 (cf. annexes sanitaires du PLUI).

Les prévisions d'accueil de population sur le site, non permanent, restent limitées étant donné la surface du bâti existant (300 m²) et de l'encadrement des possibilités de développement limitées à 20% d'emprise au sol et dédiées à la réalisation d'un bloc sanitaire et d'une pergola.

❖ STECAL et eau potable

Ce lieu-dit HOUSQUIT est raccordé au réseau d'AEP par plusieurs canalisations, dont la DN200 traversant la zone d'activités et desservant l'habitation existante. La zone est également couverte par la défense incendie (cf. extrait ci-contre).

Carte du site sur la défense incendie

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

3. Synthèse des modifications apportées du d

❖ Evolutions du PLUI dans le cadre du projet de modification n°4

→ **Objectif** : Création d'un STECAL tourisme à Housquit. Le projet n'a pas d'impact en terme de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. En effet il s'agit d'un terrain déjà bâti localisé au Sud de la zone artisanale d'Housquit.

Suite à la modification simplifiée n°1 du SCoT approuvée le 28 septembre 2023 la zone artisanale d'Housquit a été reconnue comme un village économique. S'agissant des incidences sur l'environnement, ces dernières sont neutres (cf. résumé diagnostic environnemental).

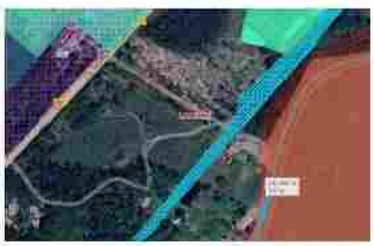
Afin de prendre en compte la route départementale 810, un recul par rapport aux voies et emprises publique de 35 mètres est imposé comme pour le reste de la zone artisanale d'Housquit (étude dérogatoire amendement Dupont).

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.9

Surface estimée: 8143 m²

Zonage/ Avant Après / Zonage STECAL

Site Natura 2000 à environ 350 m



Emprise au sol : 20%

Mixité vocation touristique

Recul voies et emprise publique : 35 mètres

Hauteur : 6 mètres E et A, 8 mètres F (R+1 ou dans le prolongement de l'existant)

Recul limites séparatives : 5 mètres min sur toutes les limites

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Analyse de la morphologie urbaine de la commune de Labenne

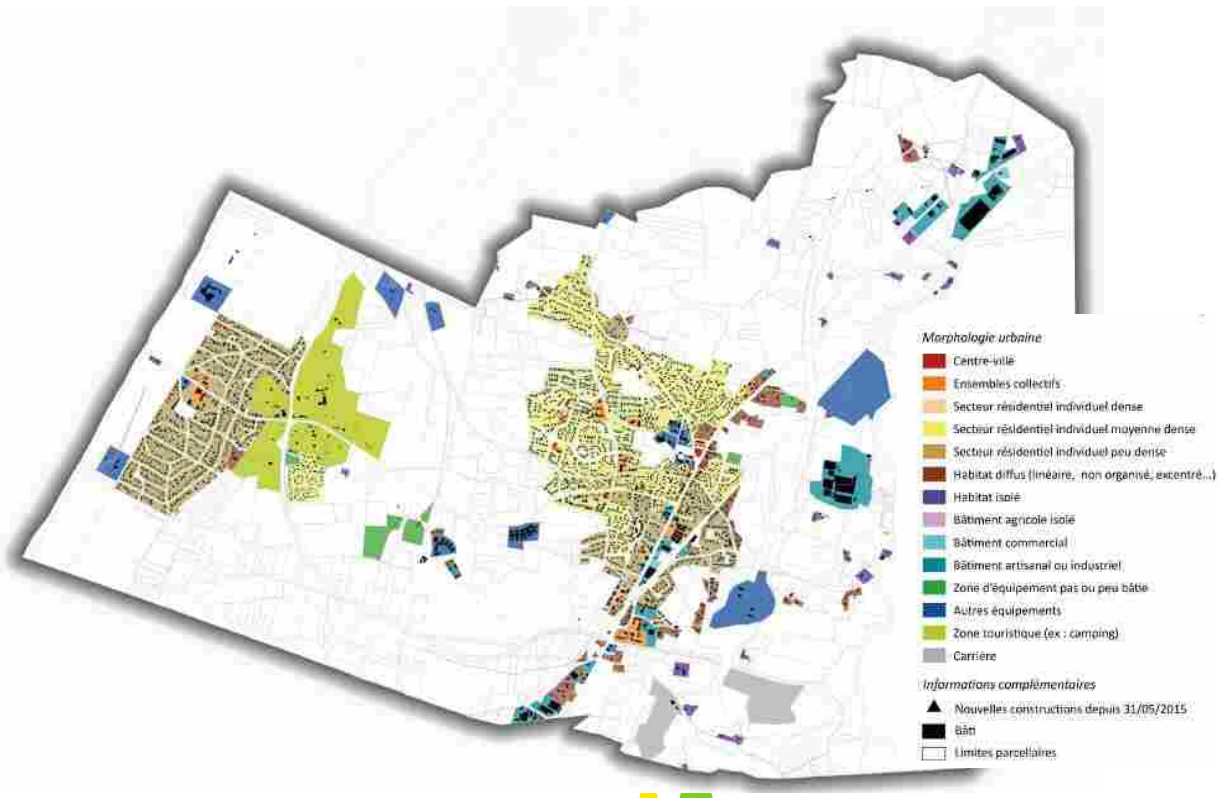
Il est important de faire un rappel des caractéristiques historique de la commune. Nous retrouvons sur cette commune des habitats groupés sous forme d'ilots résidentiels et économiques avec une forte centralité sur le bourg et un faible mitage dû à la configuration de la commune.

En effet Labenne se compose du centre-bourg et de ses périphéries urbaines composées d'habitat et d'activités diverses.

Lors de l'élaboration du PLUi un travail a été fait sur la morphologie urbaine de la commune faisant apparaître :

- des secteurs résidentiels individuels peu denses du côté Labenne-Océan et sur le bourg
- des secteurs résidentiels homogènes en périphérie, allant de peu dense à moyen dense avec quelques petits ensemble collectifs et quelques secteurs d'habitat diffus (linéaire et excentré).
- des bâtiments artisanaux et industriels au niveau des zones d'activités de la commune (nord et sud).

La zone de projet a été identifié lors de l'élaboration du PLUi comme étant un habitat isolé situé à proximité immédiate de la zone d'activité économique (Housquit).



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

4. Caractéristiques de l'urbanisation d

Un travail de mise à jour a été fait à l'issue de la modification simplifiée n°1 du SCoT en 2023, concernant les enveloppes urbanisées et les secteurs d'occupations spécifiques sur l'ensemble du territoire afin de disposer d'une « photographie » actualisée de l'urbanisation et de son évolution à court terme.
Plus précisément sur Labenne, nous constatons deux enveloppes urbaines permettant de distinguer Labenne-Océan et le Bourg.

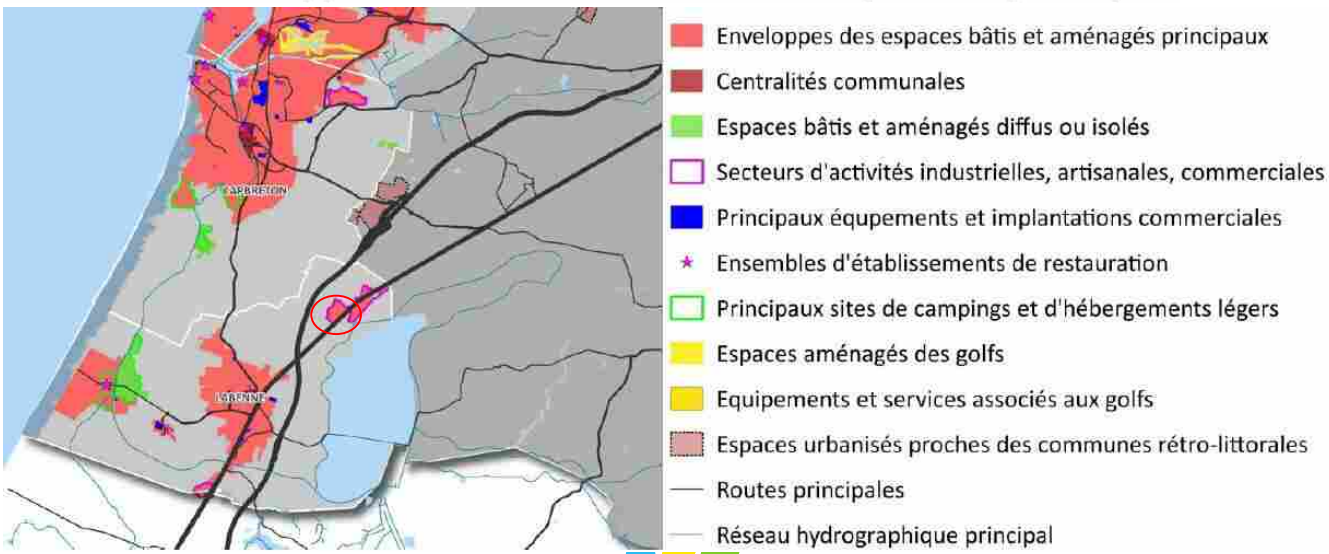
Sur Labenne Océan, les espaces bâtis et aménagés se caractérisent par un tissu urbain dense où l'on va retrouver des collectifs et des logements groupés. Il existe encore quelques espaces artificialisés non bâtis, publics ou privés ainsi que des espaces bâtis et aménagés diffus ou isolés correspondent à la zone touristique (camping, caravanings). Cette dernière étant placé en continuité de l'espace urbanisé.

Sur le bourg et la périphérie, nous observons également un tissu urbain plutôt mixte. En effet, le tissu urbain est dense avec des collectifs, logements groupés , des emprises d'activités artisanales et commerciales notamment en bordure de la RD810 qui traverse le bourg de Labenne.

A l'Ouest de la RD810, nous allons plutôt retrouver des espaces bâtis individuels diffus et des espaces artificialisés non bâtis (carrières etc…).
Les principaux équipements de la commune vont se situer au centre du territoire communal avec la présence du collège de Labenne, terrain de football.
Les deux secteurs d'activités industrielles, artisanales et commerciales se situent aux extrémités nord et sud de la commune avec les deux zones d'activités : Housquit et Labranère. La zone d'activité de Labranère forme une continuité bâtie entre Labenne et Ondres.

Avec la création du STECAL au Sud de la ZAE d'Housquit, ce projet sera en cohérence avec le tissu urbain environnant actuel s'agissant de secteurs d'activités industrielles, artisanales et commerciale. Il peut être considéré comme faisant parti de l'enveloppe des espaces bâtis et aménagés principaux étant limitrophe à la zone d'activité économique.

Carte des enveloppes urbanisées et secteurs d'occupations spécifiques



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

5. Stratégie tourisme

En bref…

La commune de Labenne fait partie des pôles majeurs du territoire composés des 8 stations touristiques littorales. Ce sont dans ces stations que l'économie touristique et la notoriété de cette partie du département des Landes s'est construite.

Ces 8 stations littorales sont attractives de part leurs grandes étendues de plages de sable fin (et l'activité surf), les grands espaces naturels (forêt des Landes, réserves naturelles….) et la présence de l'eau sous toutes ses formes.

Ces stations sont à la fois pôles émetteurs et destinations. Les communes de Labenne, Seignosse, Messanges et Moliets et Maâ ont la particularité d'être des stations bicéphales avec deux pôles « bourg/océan » séparés de quelques kilomètres l'un de l'autre.

Le secteur du tourisme représente un poids important dans de nombreux secteurs d'activités, il s'agit d'un secteur clé du territoire.

La stratégie touristique sur le territoire intercommunal se décline sous forme de 5 axes favorisant un tourisme engagé et maîtrisé pour demain :

- ❖ Aménager en renforçant le maillage territorial ;
- ❖ Favoriser les interconnexions et réduire les temps de mobilité ;
- ❖ Conduire une politique d'hébergement globale ;
- ❖ Aller vers une offre de tourisme d'excellence et engagée ;
- ❖ Perfectionner l'organisation touristique pour la mise en œuvre du schéma ;

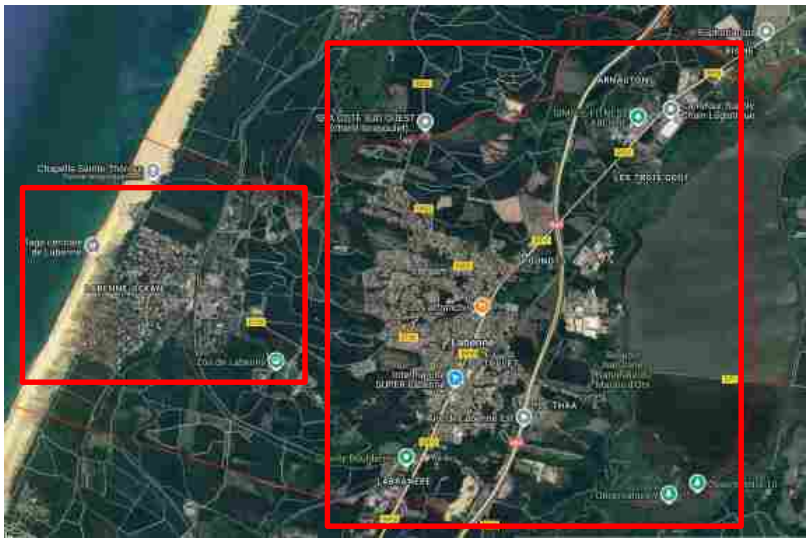
De plus, l'un des principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement lors de l'élaboration du PLUi est le développement d'une offre touristique complémentaire entre littoral et rétro-littoral.

Les pôles littoraux

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

5. Stratégie tourisme

Grâce au maillage de **la commune de Labenne**, on peut distinguer son caractère village/océan. De ce fait Labenne est partagée « en deux partie » avec son côté « océan » où l'on va retrouver une grande zone touristique (camping, commerces, parc d'attraction, zoo etc..) et le bourg où l'on va retrouver la gare, certains équipements publics, des secteurs résidentiels et économiques.



La création de ce STECAL à vocation touristique permettra la reconnaissance d'une activité existante. En effet, il s'agit d'une activité d'hébergement et d'événementiel (mariage, séminaires, expositions…), seul équipement de ce type sur la commune.

Ce projet répond à certains critères d'analyse définis lors de l'élaboration du schéma directeur du tourisme et des loisirs :

- ✓ projet pouvant répondre à des besoins de publics locaux et touristiques ;
- ✓ Impact limité sur le foncier ;
- ✓ Projet apportant une réponse en matière d'allongement de l'activité touristique et de fonctionnement à l'année :
- ✓ Projet contribuant à l'amélioration de l'équilibre littoral/rétro-littoral et de déconcentration ;

Ce projet est situé à proximité de la zone artisanale d'Housquit, il apporte une réponse à l'allongement de la saison en étant ouvert toute l'année avec l'organisation de séminaire ou encore d'exposition. Il s'agit d'une parcelle partiellement boisée aujourd'hui offrant un cadre arboré pour les réceptions de mariages. Il permet également, comme le prône la stratégie touristique communautaire, de déployer une nouvelle offre d'hébergements et d'activités sur la façade rétro-littorale afin de mieux diffuser les flux touristiques et de limiter les phénomènes de concentration.

Le secteur de projet se situe à moins de 10 minutes en voiture de la gare de Labenne et de Saint-Vincent-de-Tyrosse. En terme d'équilibre dans l'espace, ce projet n'a pas d'impact sur le foncier, il n'y a pas de constructions nouvelles à prévoir mis à part une pergola et des sanitaires afin d'améliorer l'offre proposée.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

6. Résumé du diagnostic environn

Thématiques d'incidences potentielles		Incidences
Cet objet a-t-il des incidences sur les risques et nuisances ?	La création de ce STECAL tourisme détient des incidences en matière d'exposition des populations à l'aléa incendie en extrémité Ouest du fait de la proximité du secteur avec des espaces boisés : - Aléa incendie : fort. Mesures de réduction des incidences : les dispositions générales du règlement écrit imposent un recul de 12m des constructions et un accès pour la défense incendie.	Incidence potentielle faible
Cet objet a-t-il pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?	Cet objet détient des incidences neutres en terme de consommation d'espace : le site est déjà anthropisé avec un jardin attenant et quelques arbres isolés. En terme d'artificialisation, les droits à construire restent limités, impactant faiblement l'artificialisation du site (20% d'emprise au sol maximum).	Incidence potentielle neutre
Cet objet a-t-il des incidences sur l'assainissement ?	La commune de Labenne dispose d'un schéma directeur d'assainissement (cf. annexes du PLUI). Le lieu-dit HOUSQUIT est maintenu en assainissement autonome conformément à l'étude de faisabilité assainissement réalisée par le bureau d'étude AFGE à Bayonne en juillet 2016 (cf. annexes sanitaires du PLUI). Les prévisions d'accueil de population sur le site, non permanent, restent limitées étant donné la surface du bâti existant (300 m²) et de l'encadrement des possibilités de développement, limitées à 20% d'emprise au sol, et dédiées à la réalisation d'un bloc sanitaire et d'une pergola.	N'a pas d'incidences notables sur l'augmentation de la population (ni de nouvelles activités) et donc sur l'augmentation dans le traitement des eaux usées produites.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

6. Résumé du diagnostic environ

Thématiques d'incidences potentielles		Incidences
Cet objet as-t-il des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?	Cet objet se situe dans un secteur de site inscrit. Cette évolution peut détenir des incidences potentiellement faibles. Le site est déjà anthropisé avec un jardin attenant et quelques arbres isolés. Les droits à construire restent limités, impactant faiblement l'artificialisation du site (20% d'emprise au sol maximum).	Incidence potentielle faible
Cet objet a-t-il des incidences sur l'eau potable ?	Ce lieu-dit HOUSQUIT est raccordé au réseau d'AEP par plusieurs canalisations, dont la DN200 traversant la zone d'activités et desservant l'habitation existante. La zone est également couverte par la défense incendie (cf. extrait ci-dessous)	Incidence nulle
Cet objet est-il susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?	Sites Natura 2000 à une distance d'environ 350 m (voir ci-dessous) = zonages de protection et inventaires patrimoniaux correspondant aux marais d'Orx et milieux associés (zones Natura 2000 au titre des Directives Oiseaux et Habitats et ZICO du domaine d'Orx). Mesures ERC : - Existence d'une zone tampon de 350 m de largeur entre le site de projet et les zones d'inventaires, très fragmentée (RD810 à grande circulation et voie ferrée) mais protégée par un classement en zone Naturelle et en réservoirs de biodiversité. - une faible emprise au sol est autorisée sur le site de projet (20%), déjà artificialisé. - une protection stricte des espaces Natura 2000 dans le PLUI afin d'éviter tout impact direct ou indirect sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire (espace naturel remarquable au titre de la loi littoral)	Incidence potentielle faible

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

7. Diagnostique agricol

La commune de Labenne se situe sur le frange littorale de la communauté de communes MACS et fait partie des communes littorales qui voient leur population doubler durant la période estivale. Labenne, comme Messanges, Moliets-et-Maâ ou encore Capbreton regroupent les surfaces principales de peuplement. Cette frange littorale est plutôt marquée par un paysage forestier du fait de la présence des boisements dunaires de pin maritime, l'agriculture est résiduelle voir inexistante par endroits et l'activité liée à l'océan prépondérante.

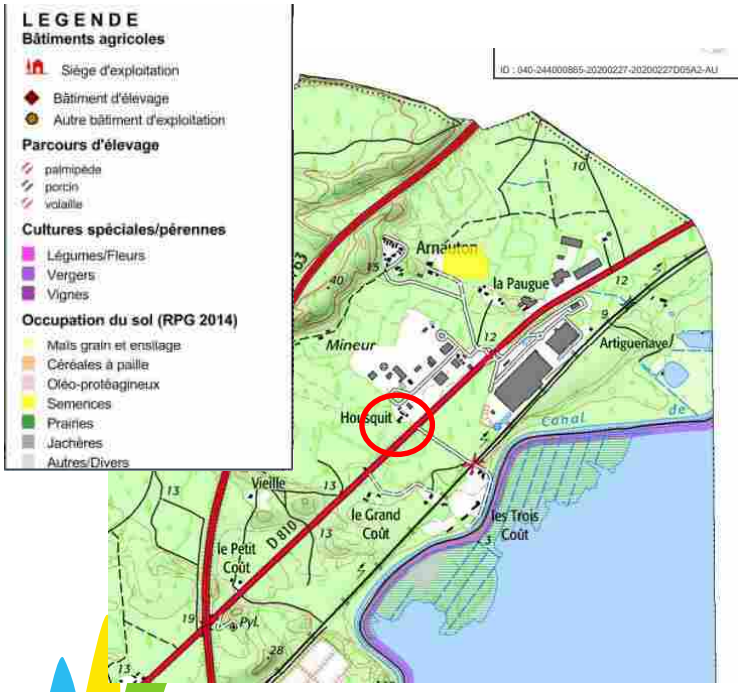
Depuis 2020, il est important de noter que la commune de Labenne enregistre une perte totale de ces surfaces agricoles utiles, ce qui est en cohérence avec des données de la DDTM de 2016 (service Police de l'Eau) indiquant une irrigation des terres agricoles quasi inexistante sur la commune de Labenne. De plus, suite à l'enquête de la Chambre d' Agriculture réalisée en 2017, la commune n'a pas d'éleveur recensé.

Suite au diagnostic agricole réalisé en 2020 lors de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes il est important de préciser la position du STECAL à vocation touristique crée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.
En terme d'activité agricole, il n'y a pas de siège d'exploitation, ni bâtiment d'élevage ni autre bâtiment d'exploitation à proximité du secteur de projet et aucune contrainte liée à l'activité agricole. Concernant l'occupation du sol en matière d'agriculture, selon les données issues du registre parcellaire graphique (RPG), le secteur de projet n'est pas concerné par des cultures spéciales et ou pérennes ni des cultures d'ordre générale.

Ci-dessous deux extraits des cartes issus du diagnostic agricole fait lors de l'élaboration du PLUi.

Contraintes liées à l' activité agricole

Diagnostic agricole lié à l'occupation du sol



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

8.Occupation du sol

La surface et la nature des sols occupés

La donnée OCS de 2020 considère le secteur de projet d'une surface de 0,82 ha, comme étant un site urbanisé.

Selon l'OCS GE de 2021 permettant de cerner la notation d'artificialisation, a couverture au sol du secteur concerné par le STECAL, est en majorité une formation herbacées cohérente avec la vue satellite des parcelles.

Il apparait notamment en ensemble de zones bâties avec la présence de plusieurs bâtiments. Nous observons également la présence de peuplements de feuillus vers Sud-Est de la parcelle. Cela correspond également la présence des herbes sur le secteur de projet.

Selon l'OCS GE de 2021, l'usage du sol du périmètre concerné par le STECAL est un usage exclusivement résidentiel ainsi qu'environ 1500 m² en usage « production secondaire ». Il s'agit d'un chemin d'accès(voir capture écran ci-après).

Le site est déjà anthropisé avec un jardin attenant et quelques arbres isolés et les droits à construire restent limités, impactant faiblement l'artificialisation du site (20% d'emprise au sol maximum) permettant d'ajout une construction à usage de sanitaire et une pergola.

Artificialisation des sols – Donnée OCS GE

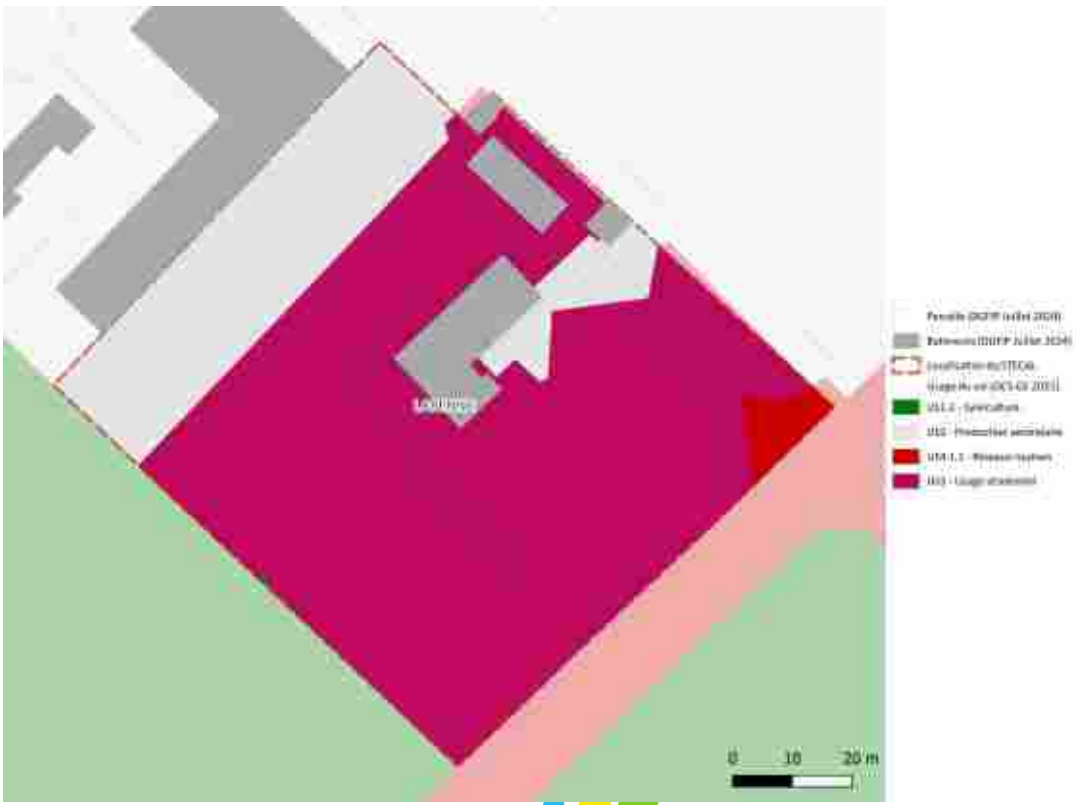
Occupation du sol – Donnée OCS 2020

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

8.Occupation du sol

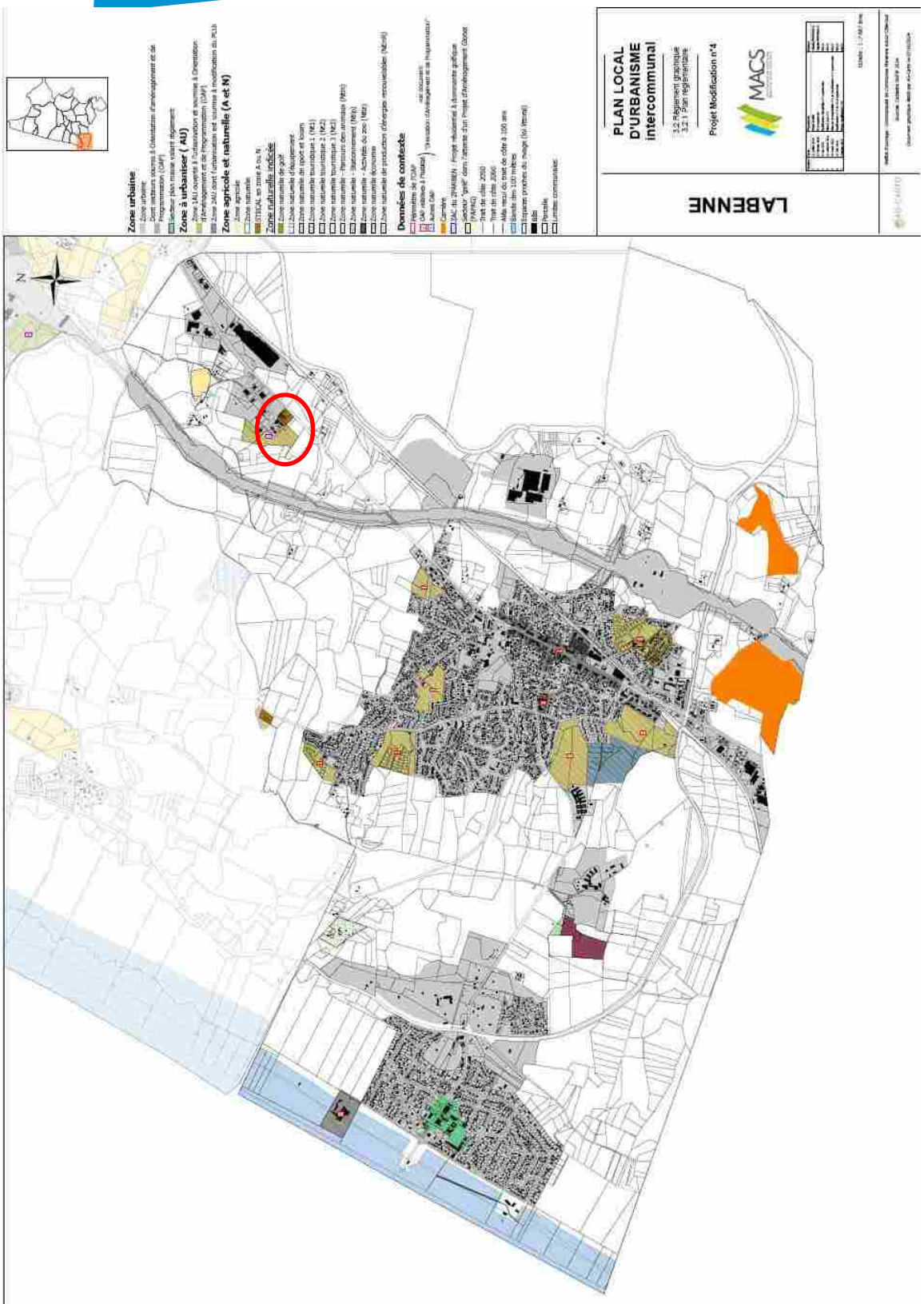
Couverture des sols

L'usage des sols



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

9. Présentation du zonage du projet de Mo[illegible] PLUi



Îlot des Landais - Soorts-Hossegor

SECTEUR A PLAN DE MASSE

Isabelle Joly architecte du Patrimoine, Armelle Lagadec architecte-urbaniste

Avril 2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

SCHÉMA RÈGLEMENTAIRE

LÉGENDE

- Bâti remarquable
- Bâti intéressant
- Bâti courant
- Parcelles bâti neuf isolé
- Clôture intéressante
- Espace libre en secteur urbain
- Cœur d'îlot végétalisé
- Cours, accès et venelles à désimperméabiliser au maximum
- Emprise des annexes des commerces
- Emprise des terrasses
- Alignement de façade obligatoire

3 parcelles concernées par le bâti neuf isolé

Espace vert, sauf intérêt collectif

Emprise des terrasses jusqu'à 3 mètres de la façade, à l'arrière des bâtiments d'habitation

Végétalisation des parcelles

Recul du bâti en alignement avec l'un des bâtis voisins

Recul du bâti en alignement avec le bâti de la parcelle 17

Implantation des annexes des commerces RDC jusqu'à 3 m de la façade existante

Arrières des commerces à désimperméabiliser au maximum

Constructions interdites sur et sous tous les espaces verts

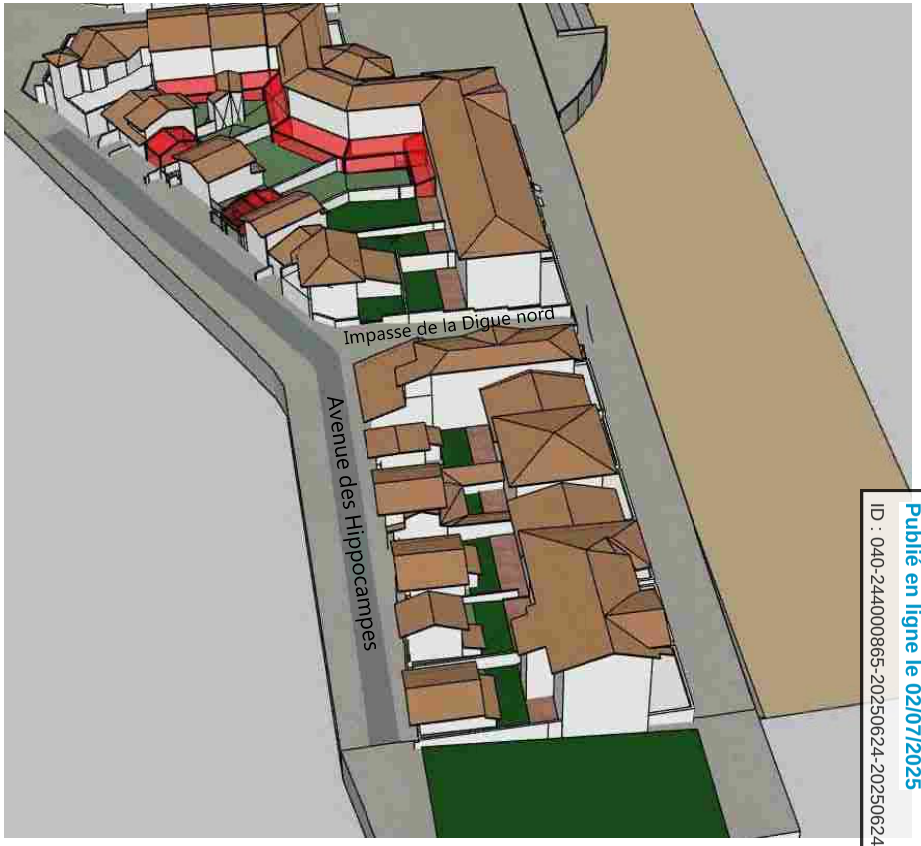
Recul du bâti en alignement avec le bâti de la parcelle 209

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

VUES 3D

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

VUES 3D



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 02/07/2025
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE

PLUi

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

1.5.2e ABROGATION PARTIELLE DU PLU DE MOLIETS-ET-MAÂ ET DU PLUI

- ***Notice explicative***
- ***Conclusions de la commission d'enquête***

Vu pour être annexé à la délibération n° 202306276C approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud en date du 27/06/2023

le président

Pierre FROUSTEY

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE

VII – CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi DE MAREMNE ADOUR COTE SUD (PLU de MOLIETS-ET-MÂ)

Une enquête publique unique a été diligentée du lundi 06 mars 2023 au jeudi 06 avril 2023 à 17h00. Elle avait pour objet d'informer le public, d'assurer sa participation, de recueillir ses observations et propositions, de permettre la prise en compte des intérêts des tiers afin de déterminer les avantages et inconvénients résultant de l'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Maremne Adour Côte-Sud, (PLU de Moliets-et-Maâ).

71 – RAPPEL :

Une procédure d'abrogation partielle du PLUi de Maremne Adour Côte-Sud a été prescrite le 29 Septembre 2022 par une délibération en conseil communautaire afin de prendre en compte la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022 concernant le PLU de la commune de Moliets-et-Maâ. Elle annule partiellement les dispositions du PLU de la commune. Le PLUi ayant repris les mêmes dispositions, il convient de faire application de la décision émanant de la juridiction précitée.

72 – BILAN DU PROJET :

Cette abrogation partielle du PLUi entraîne pour la commune, la suppression de la zone urbaine existante actuellement sur les parcelles BE0088 et BE0089 et l'application des dispositions règlementaires antérieures au PLU, celles du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de Moliets-et-Maâ.

En parallèle à cette procédure d'abrogation, une procédure de modification n°3 du PLUi de MACS, en cours actuellement, va classer ce secteur en zone naturelle. Ce nouveau zonage entraîne une réduction des droits à construire avec l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette abrogation partielle, la commission d'enquête considère :

- que la communauté des communes a mis en œuvre la procédure d'abrogation partielle du PLU de la commune de Moliets-et-Maâ, en tant qu'il portait création des zones UZCa et UZBc ;
- que cette abrogation partielle a été transposée dans le règlement du PLUi ;
- que parallèlement, les annulations contentieuses ont eu pour effet de remettre en vigueur le document immédiatement antérieur (article L.600-12 du code de l'urbanisme) ;
- qu'il appartiendra au président de la C.C MACS d'engager une procédure d'évolution pour élaborer les nouvelles dispositions applicables aux zonages considérés, puisque l'abrogation partielle porte sur le règlement graphique du PLUi actuellement en vigueur ;
- que la procédure de modification n°3 du PLUi de MACS conduite en parallèle à cette procédure d'abrogation partielle prévoit le classement de la zone UZBc en zone naturelle.

En outre, la commission d'enquête estime que ce projet tient compte du déroulement régulier de l'enquête relatif :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE

- à la tenue des permanences ;
- à l'absence d'incidents qui auraient pu survenir en cours d'enquête ;
- à l'information du public par divers moyens règlementaires tels que décrits dans le rapport ;
- au contenu, complet, du dossier soumis à enquête ;
- à la liberté d'accès aux différents lieux où devaient se dérouler l'enquête publique ;
- aux réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations, interrogations et inquiétudes de la population ;
- à l'examen et à l'analyse des observations écrites et verbales recueillies régulièrement durant l'enquête unique, sachant que cette abrogation partielle n'a soulevé aucun avis défavorable de la part de la population ;
- à la retranscription et à l'analyse des explications données par monsieur le Président de la Communauté de Communes.

73 – AVIS :

En conséquence, la commission d'enquêter considère, à l'unanimité de ses membres que la décision de la justice administrative a été mise en œuvre et elle donne un **AVIS FAVORABLE** à l'abrogation partielle du PLUi de Maremne Adour Côte-Sud.

A SAUGNAC-ET-CAMBRAN, le 15 mai 2023.

Michel CHATRIEUX Commissaire enquêteur	Alain JOUHANDEAUX Président de la commission d'enquête	Jean-Marc LAILHEUGUE Commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	etc) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. Enfin, ce choix de développement est couplé à des outils de protection de la qualité environnementale et paysagère dans le PLUI, renforcés par une loi Littoral très protectrice. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
THEVENIN, Didier Re264 R8L MACS 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible des parcelles AM173, AM657 (qui auraient été réduites de 132 m2), AM196 et AM197. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re138 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
MOLIETS-ET-MAÂ	
Anonyme Re22	Recensement du patrimoine : seulement 4 maisons seraient identifiées au titre de l'article L151 du Code de l'Urbanisme, alors que seulement dans le centre du village il y en a une vingtaine qui sont remarquables. **Réponse MACS** : Ce recensement a été complété dans le cadre de l'avis émis par la commune sur le projet de modification, avant l'enquête publique. Un total de 44 bâtis sont protégés suite à un travail de recensement réalisé par l'association Terre de Moliets et l'architecte conseil de la Mairie. 5 airiaux font également l'objet de protection dans le quartier de Maa. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
PORTES, Sébastien Re55	Sollicite le changement de zonage pour les parcelles AH166, AH162 et AH167, rue des Templiers à Moliets-et-Maa classées non constructibles. Argumente dans l'observation déposée et signale la présence d'arbres menaçant de tomber sur les habitations voisines et sur la voie publique. **Réponse MACS : Avis défavorable.** Ces parcelles sont classées actuellement en zone Naturelle au PLUi, avec une présence importante prescription écologique (réservoir de biodiversité). Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. Concernant la division parcellaire, la cristallisation des droits est applicable pendant un délai de 5 ans à compter de la date du certificat de non-opposition (jusqu'au 05/12/2024). Concernant l'abattage d'arbres évoqué, une déclaration préalable sera nécessaire et celle-ci devra être accompagné d'une étude phytosanitaire des arbres afin de justifier leurs carac-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	tères dangereux. La commission d'enquête considère que le recours éventuel à la révision du PLUi est nécessaire et que la/les réponse(s) apportée(s), concernant l'abattage d'arbres est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
COMBOURIEU, Danièle Re171	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 à MOLIETS-ET-MAÂ alors qu'une action en justice est en cours au T.A de PAU. (Sont associés à cette procédure : Mmes. et Mrs. DUPOUY, FETTU, DESCHAUD et AGNES). **Réponse MACS :** Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté. En effet la voie est étroite et dangereuse, ne permettant pas de recevoir une voie de délestage. Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules. La commission d'enquête considère que l'argumentation développée par MACS méritera d'être retenue, dès lors que l'étroitesse et la dangerosité de la route du Coy sera établie. En outre, il apparaît que le tracé projeté de cette déviation n'est que partiel, ce qui nécessitera d'être expliqué par le porteur de projet.
COMBOURIEU, Danièle Re256 (voir ci-dessus) R4L SOU 3003	A déposé un document de 5 pages demandant la levée des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re171 Voir ci-dessus
Association TERRE2M Re172	A déposé un mémoire de douze pages, argumentant et demandant : - la mise en conformité du quartier de Maâ avec la loi littoral qui doit ne plus être classé en zone U ; - la mise en conformité du zonage du camping Cap Fun en corrigeant la zone U en zone naturelle touristique ; - l'application de la décision d'abandon du changement de destination de la bergerie située en AT193 ; - que la protection EBC soit étendue à l'ensemble de 15 parcelles qu'elle cite « entre autres » ; - que soit évité le maintien en zone de développement les secteurs de MOLIETS-ET-MAÂ, concernés par le risque inondation par remontée de nappe, conformément à l'avis de l'Etat ; - que les emplacements réservés MOL11 et MOL13 soient abandonnés alors qu'il existe une alternative. (Quatre documents

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

sont joints à l'appui de ce qui précède).

Réponse MACS :

I. Le secteur de Maâ sera traité dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN au SCOT puis au PLUI actuellement en cours (procédure de modification simplifiée du SCOT et de modification n°2 du PLUi). Les approbations de ces 2 procédures sont prévues à très court terme (2023/2024).

La commission d'enquête considère que la réponse de MACS concernant le quartier de Maâ est incomplète puisqu'elle ne prend pas en compte le courrier de la Préfète des Landes du 28 juillet 2022.

II. Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est bien abandonné dans le PLUI : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLUI ne peut pas être modifié après la consultation des personnes publiques et avant l'enquête publique. C'est seulement à la fin de ces 2 étapes et après avis de la commission d'enquête que le projet de modification n°3 est ajusté et soumis à la validation du conseil communautaire.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

III. Les parcelles proposées pour être intégrées à la trame verte et bleue (à travers la création d'Espace Boisé Classé) ne sont pas des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral, mais plutôt une forêt d'exploitation. Les sensibilités écologiques semblent également faibles au regard de la mono culture majoritaire de pins maritimes, ne permettant pas de justifier la création d'un Espace Boisé Classé. [redacted]

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

IV. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des li-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettent d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur V. Concernant les emplacements réservés, il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'usager. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. - Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage. Considérant que MACS dispose de la maîtrise foncière du tracé, la commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, il appartiendra à la communauté de mettre en œuvre tous les mesures nécessaires de nature à préserver l'environnement.
Association TERRE DE MOLIETS-ET-MAÂ Re255 (voir, ci-dessus) R3L SOU 3003	Signale avoir déposé un mémoire de 12 pages. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re172 Sans commentaire
GICPP Re164	Le Groupement d'intérêt Commun pour la Protection du Pignada (GICPP) prend bonne note de la modification effective N°3 du PLUI concernant le reclassement en zone naturelle de la parcelle UZBc conformément à la loi. L'association reste toutefois vigilante quant à l'avenir des espaces verts du Pignada. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Sans commentaire
VIGNAL, Pierre Re196	On ne peut que se féliciter de l'abrogation du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi de Macs, abrogeant le passage des parcelles BE0088 ET BE 0089 en zone UZBc, pour les réintroduire en zones naturelles ce qu'elles avaient été précédemment. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
VIGNAL, Pierre Re197	Rapporte une erreur à corriger de représentation graphique affectant le lotissement du Pignada à Moliets-etMaâ, sur le plan 3.2 règlement graphique 3.2.9 Plan risques. Le lotissement du Pignada se trouve sur un petit Tuc qui culmine à 24m (donnée carte IGN). Bien qu'il soit entre une zone à l'ouest plus basse et donc sujette potentiellement aux inondations de cave et à l'est d'une zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe (zone inondée l'hiver et conservant une petite pièce d'eau l'été) ce tuc de par sa hauteur n'est ni sujet aux remontées de nappe ni au risque d'inondation de cave. **Réponse MACS** : En effet, le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des limites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettent d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée. **Avis défavorable quant à une modification de ces plans ; cela ne rendant pas inconstructible les parcelles concernées.** La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
VIGNAL, Pierre Re198	Est opposé aux emplacements MOL 11, MOL12, MOL13, réservés pour une voie verte reliant le débouché du courant d'Huchet au pont de Pichelebe. Cette voie cyclable si elle est réalisée passera en limite de la réserve du courant Huchet, occasionnant des nuisances alors qu'un trajet alternatif existe. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'usager. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. Voir réponse au paragraphe V de Re l72
BERNADETTE, Sabine Re217	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie. **Réponse MACS** : Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage. Voir commentaires aux observations contenues dans Re171
BERNADETTE, Sabine pour M. et Mme DESCHAUD Re218	Argumentent et demandent la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie. (Idem Re217) **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re217. Voir réponses ci-dessus
JONES, C. Re273 R2 MOL 0304	Domicilié 41 rue des Mimosas à MOLIETS-ET-MAA, considère que contrairement à ce qui est mentionné dans la cartographie, sa maison n'est pas située en zone inondable (+25 mètres au-dessus du niveau de la mer). **Réponse MACS** : Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06C-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
LEBOULEUX, MN et J. Re274 R3 MOL 0604	Sont satisfaits que la zone UZBb, soit reclassée en zone naturelle et considèrent qu'il est excessif de situer les terrains entourant la zone précitée, en zone inondable. **Réponse MACS** : Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Mmes. et Mrs. VIGNAL, PICHERIT, MILET, MICZKOWSKI Re272 R1_MOL_1003	Ont consulté le dossier d'enquête. Seul M. Pierre VIGNAL a adressé des observations (voir RE196, Re197 et Re198). **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
ORX	
VIGNOLLES, Lucien Re27 R1 ORX 1303 et R1 L1 ORX 1303	Demande le classement en zone constructible de deux parcelles englobant : C59 et D189, 632, 654,657 et 658. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement en zone Agricole au PLUI. La modification n°3 du PLUI ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUI nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUI, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ALHAITS, Sylvie et Jean-Marie Re28 R2L ORX 1302	Demandent le classement en zone constructible d'une parcelle (O983). **Réponse MACS** : Avis défavorable. Cette parcelle est classée actuellement en zone Agricole au PLUI. La modification n°3 du PLUI ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUI nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUI, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évo-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

PLUi

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

1.5.2d MODIFICATION N°3

- *Notice explicative et mémoires en réponse*
- *Conclusions de la commission d'enquête*

Vu pour être annexé à la délibération n° 2023062768 approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud en date du 27/06/2023

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR COTE SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION N° 3

Notice explicative du projet

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Table des matières

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE 10

A. CONTEXTE ET OBJET 10

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE 11

C. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION 11

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION 14

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES 16

A. AJUSTER ET CLARIFIER DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT 16

A1 – LEXIQUE 16

A2 – DISPOSITIONS GENERALES : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER 18

Protection paysagère 18

Airial 20

Patrimoine bâti 21

Réservoirs de biodiversité 22

Trame bleue 23

Risques 24

A3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 26

LABENNE 26

MACS 27

SEIGNOSSE 28

A4 – MIXITE SOCIALE 29

A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES/EMPRISES PUBLIQUES 30

SOORTS HOSSEGOR 30

A6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 31

MACS 31

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE 31
SOORTS HOSSEGOR 33
SOUSTONS 34
A7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 35
MACS 35
CAPBRETON 35
SEIGNOSSE 36
A8 – EMPRISE AU SOL 37
ANGRESSE 37
LABENNE 37
SEIGNOSSE 38
A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 39
MACS 39
SEIGNOSSE 41
SOORTS HOSSEGOR 47
VIEUX BOUCAU 48
A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES 54
CAPBRETON 54
MACS 55
CAPBRETON 55
MAGESCQ 55
SAUBION 55
SEIGNOSSE 60
VIEUX BOUCAU 65
A11 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS 66

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Espaces non imperméabilisés dans les espaces libres dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixte 66
MACS 66
LABENNE 66
MOLIETS 66
SEIGNOSSE 66
VIEUX BOUCAU 66
Aménagement des espaces libres dans les secteurs à vocation économique et commerciale (Capbreton) 68
Plantations des espaces libres (hors partie stationnement) 69
Plantations complémentaires dans les parties destinées au stationnement 70
Règles particulières pour les espaces libres dans les opérations d'aménagement à Vieux Boucau 71
A12 – STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE LOGEMENT 72
MACS 72
SOORTS HOSSEGOR 73
SOUSTONS 73
A13 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX 74
MACS 74
BENESSE MAREMNE 75
A14 – ZONES AGRICOLE ET NATURELLE 75
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone A et N 76
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone N 78
Implantation par rapport aux limites séparatives 80
Hauteurs des constructions et bâtiments 81
Aspect extérieur des constructions (Vieux Boucau) 82
Aspect extérieur des clôtures (Seignosse) 83
B. MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi 85

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

CAPBRETON 85
MAGESCQ 88
MESSANGES 90
MOLIETS ET MAA 91
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE 92
SEIGNOSSE 93
SOUSTONS 94
VIEUX BOUCAU 96
C. MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES 100
C1. ZONAGE (3.2.1) 100
AZUR 100
CAPBRETON 101
MAGESCQ 102
MESSANGES 103
MOLIETS ET MAA 104
SAINT-JEAN DE MARSACQ 106
SAINTE-MAIRE-DE-GOSSE 109
SAINT-MARTIN DE HINX 111
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE 112
SAUBUSSE 113
SEIGNOSSE 114
SOORTS HOSSEGOR 116
SOUSTONS 119
TOSSE 121
VIEUX BOUCAU 122

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C2. MIXITE (3.2.2) 123
LABENNE 123
MAGESCQ 124
MESSANGES 125
MOLIETS ET MAA 126
SAINT GEOURS DE MAREMNE 128
SEIGNOSSE 129
SOUSTONS 132
SOORTS-HOSSEGOR 135
C3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3) 136
AZUR 136
SAINT JEAN DE MARSACQ 137
SEIGNOSSE 138
SOORTS HOSSEGOR 140
C5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (3.2.5) 141
ANGRESSE 141
LABENNE 142
SAUBUSSE 144
SEIGNOSSE 145
SOUSTONS 146
VIEUX BOUCAU 148
C6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (3.2.6) 149
SEIGNOSSE 149
SOUSTONS 150
VIEUX BOUCAU 151

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C7. PATRIMOINE (3.2.7) **152**
AZUR 152
CAPBRETON 153
MAGESCQ 158
MOLIETS-ET-MAA 160
SEIGNOSSE 165
SOUSTONS 169
VIEUX-BOUCAU 173
C8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8) **175**
AZUR 175
MAGESCQ 176
MESSANGES 177
MOLIETS ET MAA 178
SAINT GEOURS DE MAREMNE 179
SAINT-MARTIN DE HINX 180
SAUBUSSE 183
SEIGNOSSE 184
SOORTS HOSSEGOR 187
TOSSE 188
VIEUX-BOUCAU 190
C9. RISQUES (3.2.9) **191**
ALEA FEU DE FORET 191
ALEA REMONTEE DE NAPPES 192
C11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11) **194**
AZUR 194

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

CAPBRETON 195
LABENNE 196
MAGESCQ 197
ORX 198
SAUBRIGUES 203
SAUBUSSE 204
SEIGNOSSE 205
SOUSTONS 206
TOSSE 207
VIEUX BOUCAU 208
D. OAP : ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES 209
CAPBRETON 209
LABENNE 214
MACS 219
MAGESCQ 220
MESSANGES 242
ORX 247
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE 251
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ 252
SAINT-MARTIN-DE-HINX 253
SAUBRIGUES 254
SAUBUSSE 256
SEIGNOSSE 258
SOORTS-HOSSEGOR 271
SOUSTONS 272

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

TOSSE 273
VIEUX BOUCAU 287
E. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI 298
PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) 298
ENCADREMENT DP 299
INONDATIONS HORS PPR 299
F. PRISE EN COMPTE DES JUGEMENTS RENDUS 300
MOLIETS-ET-MAA 300
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE 301
III. INCIDENCES NOTABLES PREVISBILES SUR L'ENVIRONNEMENT 302
DU PROJET DE MODIFICATION N°3 302
A. Rappel du code de l'urbanisme 302
B. Objet de l'étude d'incidences et méthode adoptée 303
C. Analyse par commune des incidences de la modification n°3 du PLUi sur l'environnement et le réseau Natura 2000 305
D. Analyse globale des incidences de la modification n°3 du PLUi sur l'environnement et le réseau Natura 2000 322

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE

A. CONTEXTE ET OBJET

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.
La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.
La mise à jour n° 1 du PLUi a été réalisée par arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 concernant ses annexes (servitudes d'utilité publique pour les PT1 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé).
La modification n° 1 du PLUi a été approuvé le 24 mars 2022.

Le projet de modification n° 3 porte sur la nécessité de :

- recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des OAP ;
- majorer les droits à construire dans les centralités ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;
- instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, de commerces et d'activités de services, d'entrepôts, de logements et d'hébergements saisonniers, etc. ;
- renforcer les règles de mixité sociale (instauration de secteurs de mixité sociale, obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine) ;
- accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère ;
- créer des zones Naturelles indicées afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- mettre à jour les annexes du règlement du PLUi : aménagement des terrasses commerciales, liste du patrimoine protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme), liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme) ;
- ajuster les règles relatives aux clôtures ;
- compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;
- apporter des compléments sur la prise en compte des risques (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;
- adapter les OAP à l'évolution des projets ;
- compléter les annexes du PLUi (taxe d'aménagement, PUP, divisions parcellaires soumises à déclaration préalable, etc.) ;
- rectifier des erreurs matérielles relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.

Cette procédure de modification n°3 du PLUi concerne les 23 communes.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

La modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.
Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et R. 123-6 du code de l'environnement, le projet de modification de droit commun est soumis en enquête publique pendant trente jours minimum.

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 3 du PLUi est menée par de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud sous l'autorité de :

Monsieur le Président de la Communauté de communes MACS.
Allée des Camélias -BP 44
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

C. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Textes régissant la procédure de modification de droit commun

Article L.153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Article L.153-37
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39
Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42
Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;
6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

Il est en outre publié :
1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article R153-22

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article L153-23
Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Déroulement

- La procédure de modification n°3 a été engagée par arrêté n°202 20720A12 du 20 juillet 2022.
- L'arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les Mairies concernées durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code général des Collectivités territoriales ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.
- Saisine de l'autorité environnementale pour une étude au cas par cas, afin de définir si une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLUi est nécessaire (Articles R104-28 à R104-32 du code de l'urbanisme)
- Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Centre régional de la propriété forestière) ainsi qu'aux communes concernées et EPCI limitrophes.
- L'enquête publique sera organisée par arrêté du Président conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme après définition des modalités d'organisation de celle-ci avec le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, qui sera désigné par le Tribunal Administratif de Pau.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la consultation et de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Présentation du document

La présente note a pour objet de présenter la modification n°3 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur. Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification, les documents actuels et les documents modifiés sont présentés dans un document unique. Pour chaque point modifié sera présenté :

- La justification de la modification,
- La présentation précise des modifications touchant les pièces du PLUi

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout au terme de la procédure de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit et ses annexes,

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

- Le règlement graphique,
- Les OAP,
- Les annexes du PLUi.

En complément de la présente notice, les différentes modifications proposées dans les documents réglementaires que sont les OAP, le règlement écrit et ses annexes, sont reportées en rouge (éléments ajoutés, modifiés ou supprimés). Il conviendra donc de se reporter aux pièces jointes pour plus de détails. Des annexes sont également jointes à la présente notice pour exposer :

- les modifications apportées au plan risques (3.2.9) concernant les aléas remontées de nappes et feu de foret
- les études environnementales permettant de préciser les éléments évoqués dans la notice relative aux incidences sur l'environnement.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLUi comporte les pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le livre 2 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Annexe 2 au livre 2 : Modification n°3 du PLUi » ;
- l'arrêté de prescription de la procédure ;
- la pièce 3.1.1 - Règlement ;
- la pièce 3.1.2 – Annexes du règlement écrit
- la pièce 3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire
- la pièce 3.2.2 – Règlement graphique ; mixité
- la pièce 3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- la pièce 3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives
- la pièce 3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol
- la pièce 3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur
- la pièce 3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine
- la pièce 3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue
- la pièce 3.2.9 – Règlement graphique ; risques
- la pièce 3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés
- la pièce 4 - Annexes du PLUI
- la pièce 5 – OAP.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

A. AJUSTER ET CLARIFIER DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

A1 – LEXIQUE

→EMPRISE AU SOL

- Préciser la définition de l'emprise au sol, en rappelant que les rampes d'accès en sous-sol sont exclues du calcul de l'emprise au sol
- Insérer une règle particulière pour la commune de Vieux Boucau qui souhaite, par souci de qualité architecturale, que les pergolas soient considérées comme des constructions (comme pour la commune de Soorts Hossegor)

Avant

Est exclu du calcul de l'emprise au sol :

- Les pergolas non couvertes, sauf pour la commune de Soorts-Hossegor où toute forme de pergola est considérée comme une construction.
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et lorsque la saillie du débord de toiture (avant-toit) ne dépasse pas 1m50.
- Sur la commune de Soorts Hossegor, les débords de toiture inférieurs à 80cm sont exclus de l'emprise au sol s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. Tout débord de toit au-delà de 80cm est constitutif d'emprise au sol quel que soit le dispositif de soutien.
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- La surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60m par rapport au terrain naturel.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

Après

Est exclu du calcul de l'emprise au sol :

- Les pergolas non couvertes, sauf pour la commune de Soorts-Hossegor et de Vieux Boucau où toute forme de pergola est considérée comme une construction.
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et lorsque la saillie du débord de toiture (avant-toit) ne dépasse pas 1m50.
- Sur la commune de Soorts Hossegor, les débords de toiture inférieurs à 80cm sont exclus de l'emprise au sol s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. Tout débord de toit au-delà de 80cm est constitutif d'emprise au sol quel que soit le dispositif de soutien.
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- La surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60m par rapport au terrain naturel.
- Les rampes d'accès en sous-sol

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ESPACE DE PLEINE TERRE

- Préciser la notion « non artificialisée », en excluant les revêtements qui ne sont pas totalement perméables et qui ne permettent pas de végétalisation comme les graviers.
- Préciser le cas des bandes d'accès, qui sont interdites.

Avant Après

Espaces en pleine terre. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations.
Sont interdits dans les espaces en pleine terre :
- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type evergreen
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines, fosses septiques...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

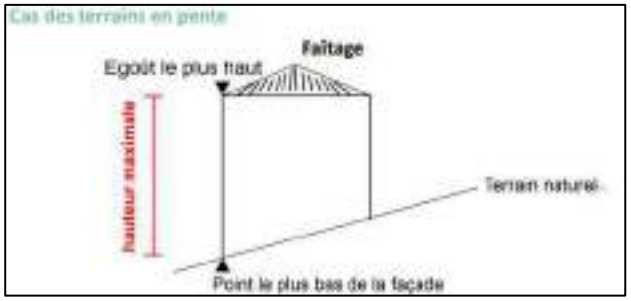
Sont interdits dans les espaces en pleine terre :
- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses;
- ~~l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage~~ la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type evergreen, graviers, etc
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines, fosses septiques...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

→HAUTEUR

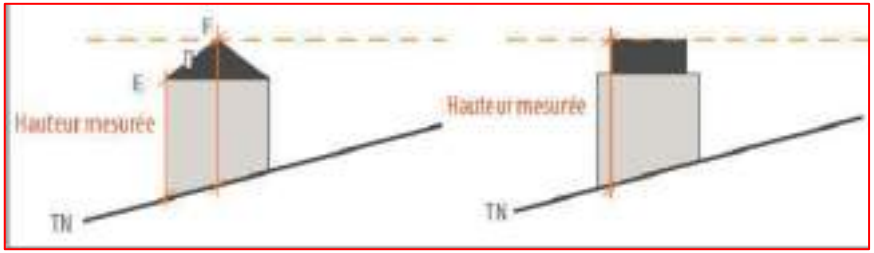
- Préciser que le calcul des hauteurs se fait en tout point de la construction et pas uniquement au faîtage
- Modifier le schéma illustratif sur le cas des terrains en pente

Avant Après

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le calcul des hauteurs se fait en tout point de la construction. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de



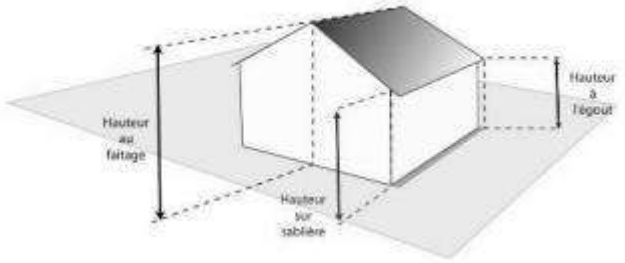
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ LIMITES SEPARATIVES

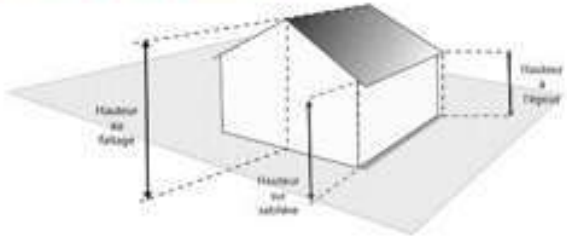
- Rectifier les modalités de calcul des reculs par rapport à la hauteur de la construction, qui ne s'effectuent pas à partir du point le plus haut (du faîtage ou de l'acrotère), mais en tout point du bâtiment.

Avant Après

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.



La hauteur de la construction ici prise en compte est ~~le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse~~ calculée en tout point du bâtiment.



A2 – DISPOSITIONS GENERALES : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Protection paysagère

- Afin de davantage préserver la qualité paysagère du quartier de **Labenne Océan**, ne plus appliquer la dérogation pour les terrains ayant une surface inférieure à 500 m². Dorénavant, les 70% d'espace de pleine terre s'appliqueront à toutes superficies de terrains à Labenne Océan, hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux. Il s'agit de conserver, selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, le rapport entre la masse bâtie et la masse végétale établi par la densité du lotissement original (parcelle vaste, régulière et homogène) et la typologie d'implantation des villas (au centre de la parcelle) permettant d'aboutir à une intégration paysagère du bâti sous les pins et à une préservation des chênes et chênes lièges dont le couvert est dense.

- **Introduire une modulation dans le régime des protections paysagères à Seignosse**, en fonction de la taille des terrains et de la nature des éléments à protéger (couvert boisé ou surface naturelle). Il s'agit de mettre en cohérence les prescriptions relatives au patrimoine paysager avec celles de qualité architecturale et celles générales concernant les espaces de pleine terre des espaces urbanisés sous couverts boisés et surfaces naturelles. Ces espaces urbanisés sous couvert boisés concernent principalement les zones pavillonnaires sous pinède du secteur océan, à l'est de l'avenue Chambrelent, ainsi que le secteur pavillonnaire au sud-ouest du Bourg. L'objectif est de préserver davantage d'espace en pleine terre qu'actuellement (seulement 45% imposé à Seignosse), sauf pour les petites parcelles où cela peut s'avérer trop contraignant et où seront autorisés 55% d'espace en pleine terre lorsque le parcelle fait moins de 900m2.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Avant Après

A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE
(document graphique n° 3.2.7)

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver **un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%;**

Règles particulières
Pour les communes suivantes, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont de :
- 60% à Capbreton
- 50% à Labenne
- 45% à Seignosse pour les terrains identifiés en espaces boisés sous couvet boisé et 70% pour les terrains identifiées en surfaces naturelles.

Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver (excepté pour la commune de Soorts Hossegor).

- **A Seignosse**, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes : ~~45% pour les terrains identifiés en espaces boisés sous couvet boisé et 70% pour les terrains identifiées en surfaces naturelles.~~

Type de protections	Critères	% minimal d'EPT
Terrains identifiés en espaces boisés ou sous couverts boisés	Inférieur ou égale à 900 m2	55%
	Supérieur à 900 m2	70%
	Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m²	60%
Terrains identifiés en surface naturelle	Toutes les surfaces	70%

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver, excepté pour les communes de Seignosse, de Soorts Hossegor et pour le secteur de Labenne-Océan (hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux.)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Airial

- Clarifier le cas des extensions de bâtiments au sein des airiaux, la rédaction initiale, évoquant l'interdiction de toute construction nouvelle, prêtant à confusion. Les extensions de bâtiments existants sont autorisées sauf à Soustons.

Avant Après

B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite.
Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.

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.**

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 (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 n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou touffes végétales 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 monovariées de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

Règles particulières
- **A Magescq** : les changements de destinations sont interdits dans certains airiaux, comme précisé dans les annexes du règlement écrit PLUI relatifs aux liste des bâtiments autorisés à changer de destination ou préservés pour leur valeur patrimoniale.
- **À Soustons** : la hauteur des constructions à vocation de local technique est limité à 4,5 m au faîtage.

B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite.

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de respecter les limitations régissant les zone A et N.

Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.

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.**

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 (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 n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou touffes végétales 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 monovariées de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

Règles particulières
- **A Magescq** : les changements de destinations sont interdits dans certains airiaux, comme précisé dans les annexes du règlement écrit PLUI relatifs aux liste des bâtiments autorisés à changer de destination ou préservés pour leur valeur patrimoniale.
- **À Soustons** : la hauteur des constructions à vocation de local technique est limité à 4,5 m au faîtage.
- **A Soustons, toute extension des bâtiments existants est interdite**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Patrimoine bâti

- **Préciser le cas des démolitions pour les communes de Capbreton et Seignosse, qui sont interdites** pour les bâtiments identifiés au document graphique n° 3.2.7 pour leur valeur patrimoniale.

Avant Après

C. PATRIMOINE BÂTI (document graphique n° 3.2.7)

Concernant les bâtiments identifiés au document graphique n° 3.2.7 pour leur valeur patrimoniale, une **déclaration préalable de travaux** (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré par le PLU intercommunal.
Pour les communes de Saubrigues, Soustons, Vieux-Boucau et Magescq se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.

Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront **respecter le caractère architectural de la construction,** notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale **traditionnelle ou contemporaine** dans la mesure où elles **valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux** avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumental/es.

Règles particulières
À Soustons :
- les extensions et surélévations sont interdites,
- tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public.

	Règles particulières
Capbreton	Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et (ou) argumentaire architectural prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et où la réhabilitation s'avère impossible.
Magescq	se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer
Saubrigues	Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.
Seignosse	- Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et (ou) argumentaire architectural prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et où la réhabilitation s'avère impossible. - Tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public. - Cependant des évolutions architecturales sont possibles, dans le respect ou la mise en valeur du vocabulaire architecture existant.
Soustons	- Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer. - les extensions et surélévations sont interdites, - tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public.
Vieux-Boucau	Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Réservoirs de biodiversité

- Clarifier le régime d'installation des concessions de plage au sein des réservoirs de biodiversité, en cohérence avec les dispositions prévues dans la bande littorale et sous réserve d'obtention des autorisations délivrées par les autorités compétentes sur le domaine maritime :

Avant Après

1) Réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, **sont inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après :**

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage** (marensines), sans limitation de surface

- **Les constructions/installations suivantes peuvent être autorisées sous deux conditions :**
  - Les constructions à usage agricoles ou forestiers sont inférieures à 200m² d'emprise au sol
  - **Elles ne réduisent pas le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large** pour ne pas rompre la continuité écologique.

- **L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol** (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts-Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

- **Les annexes sont autorisées à hauteur de 40m² d'emprise au sol** sur l'ensemble des annexes, **ainsi que les piscines**, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative.

1) Réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, **sont inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après :**

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre d'une concession d'occupation du domaine maritime ou communal (public et privé) »

- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage** (marensines), sans limitation de surface

- **Les constructions/installations suivantes peuvent être autorisées sous deux conditions :**
  - Les constructions à usage agricoles ou forestiers sont inférieures à 200m² d'emprise au sol
  - **Elles ne réduisent pas le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large** pour ne pas rompre la continuité écologique.

- **L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol** (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts-Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

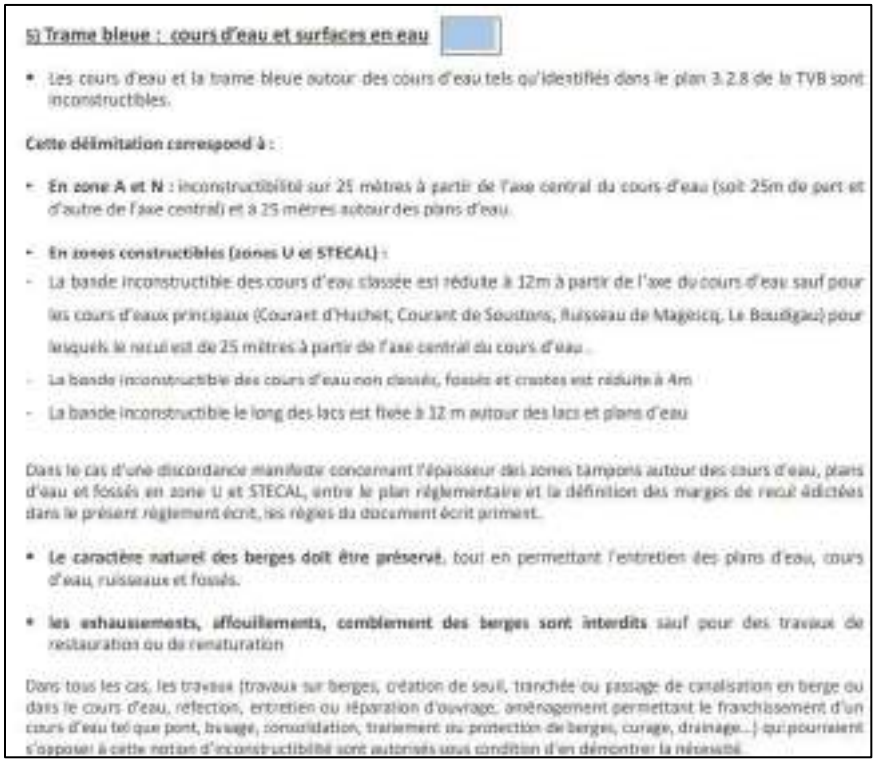
- **Les annexes sont autorisées à hauteur de 40m² d'emprise au sol** sur l'ensemble des annexes, **ainsi que les piscines**, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Trame bleue

- Sur les recommandations de la Réserve Naturelle de l'Etang Noir et du Syndicat de Rivière Côte Sud, renforcer les prescriptions relavant du Code de l'Urbanisme, concernant l'implantation des clôtures (afin de permettre le passage de la petite faune et des engins d'entretien des cours d'eau), la réglementation des essences végétales autorisées afin de maintenir de favoriser un retour à la naturalité de la ripisylve et les modalités des gestion des boisements existants.

Avant Après



5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau

- Les cours d'eau et la trame bleue autour des cours d'eau tels qu'identifiés dans le plan 3.2.8 de la TVB sont inconstructibles.

Cette délimitation correspond à :

- **En zone A et N :** inconstructibilité sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 25m de part et d'autre de l'axe central) et à 25 mètres autour des plans d'eau.
- **En zones constructibles (zones U et STECAL) :**
- La bande inconstructible des cours d'eau classée est réduite à 12m à partir de l'axe du cours d'eau sauf pour les cours d'eaux principaux (Courant d'Huchet, Courant de Soustons, ruisseau de Magescq, Le Boudigau) pour lesquels le recul est de 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau.
- La bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes est réduite à 4m
- La bande inconstructible le long des lacs est fixée à 12 m autour des lacs et plans d'eau

Dans le cas d'une discordance manifeste concernant l'épaisseur des zones tampons autour des cours d'eau, plans d'eau et fossés en zone U et STECAL, entre le plan réglementaire et la définition des marges de recul édictées dans le présent règlement écrit, les règles du document écrit primeront.

- **Le caractère naturel des berges doit être préservé**, tout en permettant l'entretien des plans d'eau, cours d'eau, ruisseaux et fossés.
- **les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdits** sauf pour des travaux de restauration ou de renaturation

Dans tous les cas, les travaux (travaux sur berges, création de seuil, tranchée ou passage de canalisation en berge ou dans le cours d'eau, réfection, entretien ou réparation d'ouvrage, aménagement permettant le franchissement d'un cours d'eau tel que pont, busage, consolidation, traitement ou protection de berges, curage, drainage...) qui pourraient s'opposer à cette notion d'inconstructibilité sont autorisés sous condition d'en démontrer la nécessité.

5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau (suite)

- **Le caractère naturel des berges doit être préservé**, tout en permettant l'entretien des plans d'eau, cours d'eau, ruisseaux et fossés.
- **les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdits** sauf pour des travaux de restauration ou de renaturation
- Dans tous les cas, les travaux (travaux sur berges, création de seuil, tranchée ou passage de canalisation en berge ou dans le cours d'eau, réfection, entretien ou réparation d'ouvrage, aménagement permettant le franchissement d'un cours d'eau tel que pont, busage, consolidation, traitement ou protection de berges, curage, drainage...) qui pourraient s'opposer à cette notion d'inconstructibilité sont autorisés sous condition d'en démontrer la nécessité.
- En fond de parcelles et sur limites latérales, les clôtures sont perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) et sont implantées de manière à permettre la circulation d'un véhicule léger sur une bande de roulement de 2 m minimum.
- La végétation existante sur les berges et dans la zone tampon (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, ripisylves etc.) doivent être prioritairement maintenues. Elles peuvent être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique/essences sauvages, annexée au règlement du PLUI) et à raison de **deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire** (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage.
- L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire. La gestion du boisement doit être conforme aux préconisations relatives aux entretiens de cours d'eau (cf. site internet de la Préfecture des Landes, plaquette d'information sur « la bonne gestion et de préservation de la ripisylve »)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Risques

- A Soustons, porter à la connaissance du public l'atlas des axes de ruissellement dans les annexes sanitaires du PLUI, au regard des problématiques d'inondations rencontrées et dans l'attente de la finalisation des études hydrauliques engagées par la commune et du plan de prévention des risques engagé par l'Etat.

Avant Après

B. SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION HORS PPRI (ATLAS DES ZONES INONDABLES)

En secteur inondable, toute construction ou changement de destination conduisant à la réalisation d'un nouveau logement est interdite.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits.
L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire.

Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

B. SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION HORS PPRI : ATLAS DES ZONES INONDABLES ET AUTRES ZONES CONCERNÉES PAR UN RISQUE INONDATIONS (CF. ANNEXES SANITAIRES DU PLUI).

En secteur inondable, toute construction ou changement de destination conduisant à la réalisation d'un nouveau logement est interdite.
Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits.
L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire.

Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- Suite à la mise à jour n°1 du PLUi en date du 21 octobre 2021 relative au PPRL Bourret Boudigau, mettre à jour les dispositions du règlement écrit, supprimer l'annexe du règlement écrit relative aux hauteurs de planchers (qui constituait une aide à l'instruction des actes d'urbanisme dans l'attente du PPRL approuvé) et renvoyer à la SUP annexée au PLUI.

Avant Après

2. Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau en cous d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUi.

2. ~~Dans l'attente de l'approbation du~~ Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau tel qu'annexé au PLUI s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique aux communes d'Angresse, Capbreton et Soorts Hossegor. ~~en cours d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUi.~~

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

- **Concernant l'aléa feu de forêt,** compléter les prescriptions en zone N pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort (espaces non plantés), en cohérence avec les dispositions applicables en zone U :

Avant Après

D) RISQUE FEU DE FORÊT

En zone A et N, toute construction doit être implantée à **une distance de 12 mètres minimum** de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

En zone N, les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de :
- ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumis à l'aléa fort
- d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

D) RISQUE FEU DE FORÊT

En zone A et N, toute construction doit être implantée à **une distance de 12 mètres minimum** de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

En zone N, les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de :
- ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumis à l'aléa fort
- d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre. Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

- Concernant l'aléa remontée de nappes

→ Mise à jour de la donnée sur l'aléa remontée de nappes (2018 au lieu de 2011), entraînant la dissociation de deux phénomènes, entre inondation de cave et débordement de nappes, avec des prescriptions dissociées (sous-sols interdits dans tous les cas et surélévation imposée uniquement en cas de débordement de nappes).
→ Intégration d'une règle particulière à Labenne. Etant donné les phénomènes d'inondations rencontrés récemment sur la commune, la surélévation de 0.30m sera imposée dans tous les cas (débordement de nappes et inondation de cave), comme le règlement écrit du PLUi le prévoyait initialement.
→ Mise à jour du règlement écrit, des OAP et du plan réglementaire 3.2.9 relatif aux risques.

Avant Après

22/ Remontée de nappes

Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très forte» du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la communauté de communes à la date d'établissement du PLUI ou à partir des éléments déjà recensés dans les PLU :

- Les sous-sols sont interdits
- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

22/ Remontée de nappes

Dans les secteurs concernés ~~par l'aléa nappe sub affleurante et identifiés à « sensibilité très forte» du~~ risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat (2018) ~~pour la communauté de communes à la date d'établissement du PLU~~I ou à partir des éléments déjà recensés dans les PLU :

- Les sous-sols sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).
- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

Règles particulières à Labenne
Dans tous les cas, les sous-sols sont interdits et le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

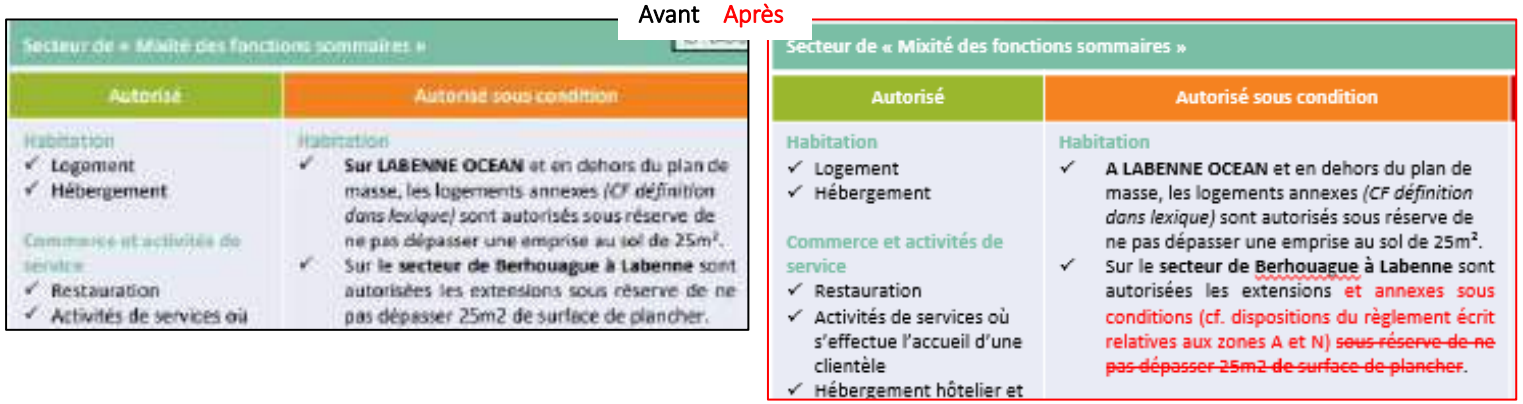
A3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LABENNE

→ **Objectif :** Dans le quartier résidentiel de Berhouague, situé au sein d'une zone d'activité, permettre l'évolution des habitations existantes de manière encadrée, en autorisant uniquement l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes. Cette modification entraîne également la modification du plan réglementaire 3.2.5 relatif aux emprises au sol.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Avant Après



Secteur de « Mixité des fonctions sommaires »

Autorisé	Autorisé sous condition
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Restauration ✓ Activités de services où	Habitation ✓ **Sur LABENNE OCEAN** et en dehors du plan de masse, les logements annexes *(CF définition dans lexique)* sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m². ✓ Sur le **secteur de Berhouague à Labenne** sont autorisées les extensions sous réserve de ne pas dépasser 25m2 de surface de plancher.

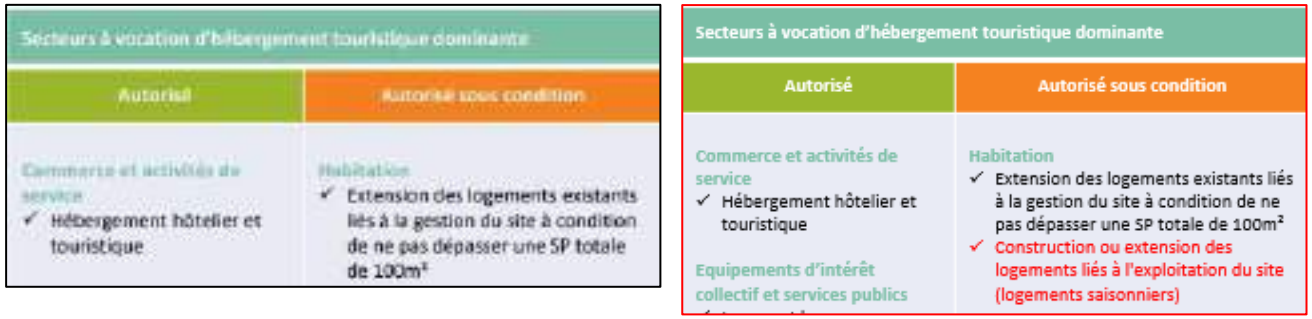
Secteur de « Mixité des fonctions sommaires »

Autorisé	Autorisé sous condition
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et	Habitation ✓ **A LABENNE OCEAN** et en dehors du plan de masse, les logements annexes *(CF définition dans lexique)* sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m². ✓ Sur le **secteur de Berhouague à Labenne** sont autorisées les extensions et annexes sous conditions (cf. dispositions du règlement écrit relatives aux zones A et N) ~~sous réserve de ne pas dépasser 25m2 de surface de plancher~~.

MACS

→ **Objectif :** Autoriser l'hébergement saisonnier dans les secteurs d'hébergements touristiques afin de répondre aux besoins des salariés. Cette modification s'applique en zone Ut, dans les STECAL tourisme et dans les zones NT1

Avant Après



Secteurs à vocation d'hébergement touristique dominante

Autorisé	Autorisé sous condition
Commerce et activités de service ✓ Hébergement hôtelier et touristique	Habitation ✓ Extension des logements existants liés à la gestion du site à condition de ne pas dépasser une SP totale de 100m²

Secteurs à vocation d'hébergement touristique dominante

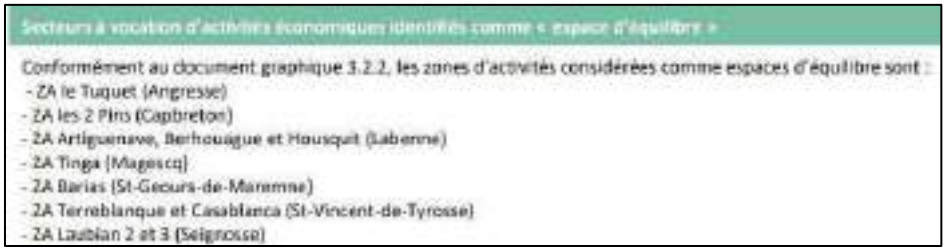
Autorisé	Autorisé sous condition
Commerce et activités de service ✓ Hébergement hôtelier et touristique Equipements d'intérêt collectif et services publics	Habitation ✓ Extension des logements existants liés à la gestion du site à condition de ne pas dépasser une SP totale de 100m² ✓ Construction ou extension des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE

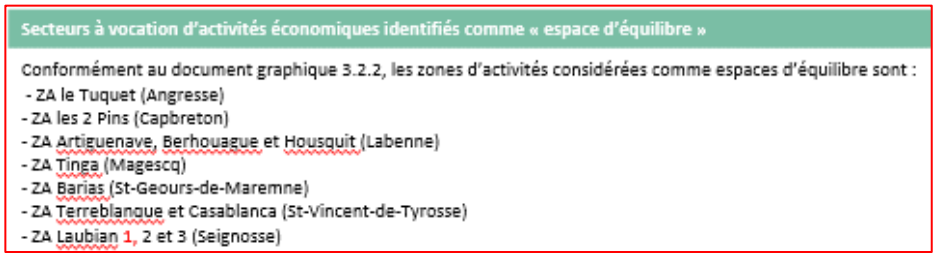
→ **Objectif :** reclasser la ZAE Laubian 1 en zone d'activité économique du PLUi (et non en mixité sommaire), au regard de la forte mixité urbaine de ce secteur et en cohérence avec la réalisation de la ZAE Laubian 3 limitrophe. Cette modification entraîne également la modification du plan réglementaire 3.2.2 relatif à la mixité.

Avant Après



Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace d'équilibre »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces d'équilibre sont :
- ZA le Tuquet (Angresse)
- ZA les 2 Pins (Capbreton)
- ZA Artiguenave, Berhouague et Housquit (Labenne)
- ZA Tinga (Magescq)
- ZA Barias (St-Geours-de-Maremne)
- ZA Terreblanque et Casablanca (St-Vincent-de-Tyrosse)
- ZA Laubian 2 et 3 (Seignosse)



Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace d'équilibre »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces d'équilibre sont :
- ZA le Tuquet (Angresse)
- ZA les 2 Pins (Capbreton)
- ZA Artiguenave, Berhouague et Housquit (Labenne)
- ZA Tinga (Magescq)
- ZA Barias (St-Geours-de-Maremne)
- ZA Terreblanque et Casablanca (St-Vincent-de-Tyrosse)
- ZA Laubian 1, 2 et 3 (Seignosse)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

A4 – MIXITE SOCIALE

→ Objectif : renforcer les obligations de productions de logements sociaux en zone Urbaine au regard des tensions croissantes sur le marché du logement.

- A Seignosse, intégrer des objectifs de mixité sociale en zone U
- A Soustons, relever le seuil de surface de plancher afin d'encourager la production de logements plus grands (75m² au lieu de 62.5 m²)
- A Vieux Boucau, étendre l'obligation de logements sociaux aux changements de destination et aux créations de logements supplémentaires, ainsi qu'aux opérations inférieures à 16 logements.

Avant Après

En complément des servitudes de mixité sociale s'appliquant sur des secteurs précis, **des objectifs de production de logements sociaux s'appliquent en zone Urbaine :**

Angresse	à partir d'un programme de plus de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Bénesse-Maremne	à partir de 12 logements ou 750m² de surface de plancher,25 % de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 8 logements ou 500m² de surface de plancher, 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m2 de surface de plancher, 40% de logements locatifs sociaux
Saint-Vincent-de-Tyrosse et Saubion	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Soustons	- à partir de 12 logements ou 750 m² de surface de plancher, 20% de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, 15% de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux.
Tosse	à partir de 10 logements ou 625 m² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	A partir de 16 logements, **50% de logements sociaux** ou 1000 m2 de surface plancher (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) > enquête publique

Seignosse	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Soustons	- à partir de 12 logements ou ~~750 m²~~ 900 m² de surface de plancher, 20% de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, 15% de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux.
Tosse	à partir de 10 logements ou 625 m² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	**Pour tout projet de construction neuve ou de changement de destination ou de projet de réhabilitation générant des logements supplémentaires :** - à partir de 8 logements ou 500 m² plancher, 25 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 12 logements ou 750 m² plancher, 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 16 logements ou 1000 m2 de surface plancher, **50% de logements sociaux** (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES/EMPRISES PUBLIQUES

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif :** Mettre en cohérence les prescriptions du PLUi avec celles du Site Patrimonial Remarquable concernant les débords de toit dans la zone non aedificandi, qui seront au maximum de 50 cm (au lieu de 40cm actuellement dans le PLUI). Cette règle concerne l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

Avant

Soorts-Hossegor	• la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. • toute construction implantée sur une parcelle contiguë au lac, au canal ou au golf sera implantée avec un recul de 6 mètres par rapport à l'espace public du lac, du canal ou du golf. • les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

Après

Soorts-Hossegor	• la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de ~~40cm~~ 50 cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. • toute construction implantée sur une parcelle contiguë au lac, au canal ou au golf sera implantée avec un recul de 6 mètres par rapport à l'espace public du lac, du canal ou du golf.

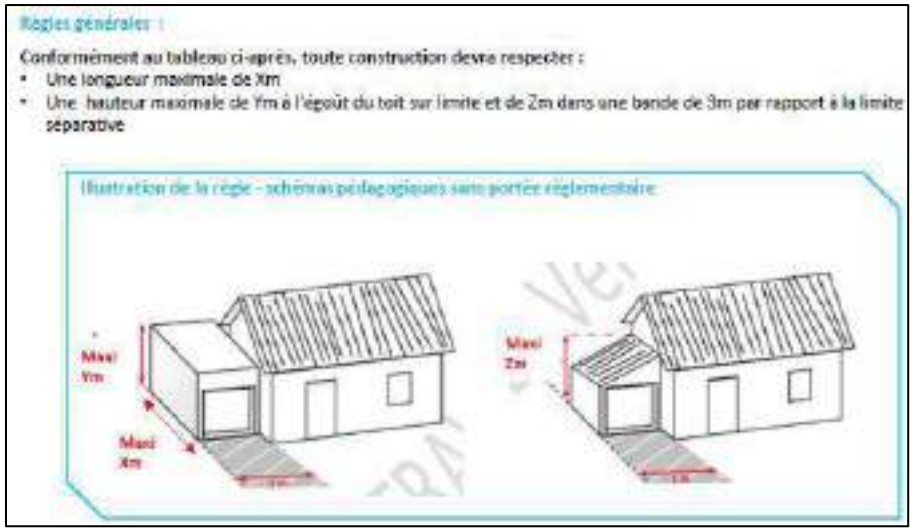
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

A6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

MACS

→ **Objectif :** clarifier, pour la volumétrie des constructions sur limites séparatives, les modalités de calcul de la zone tampon de 3m dans laquelle une hauteur maximale de Zm s'applique, en rajoutant la notion de H/2. Cet ajustement permet une meilleure cohérence avec les règles générales de recul imposé aux constructions (matérialisées dans le plan réglementaire 3.2.4) qui permet dans de nombreuses communes, une implantation sur limite ou un retrait minimum de 3m et H/2.

Avant Après



SEIGNOSSE

→ **Objectif :** insérer des règles particulières concernant la volumétrie des constructions sur limites séparatives.

- Ne pas réglementer la longueur des constructions dans les quartiers du centre bourg et péricentraux et pour les surélévations dérogeant déjà à cette limitation.
- Prévoir des hauteurs majorées dans le cas de constructions déjà implantées sur au moins une limite séparative, sous conditions.
- Encourager la réalisation de murs pignons, permettant une meilleure insertion architecturale, avec une hauteur majorée (4.5m au lieu de 3.5m.)

Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

A) VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

NR = non réglementé

La longueur des constructions sur limite séparative est à calculer en prenant en compte les longueurs cumulées des constructions déjà existantes et de celles projetées sur une même limite.

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale sur (Y)					Hauteur maximale dans une bande de 3m (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3 m	3,5m	5,5m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse				■				■						■	
Azur	■								■						
Bénesse-Maremne	■							■						■	
Capbreton	■								■		■				
Josse				■					■		■				
Labenne	■							■						■	
Magescq	■								■						■
Messanges	■					■					■				
Mollets-et-Mas	■					■					■				
Orx	■							■						■	
Saint-Geours-de-Maremne			■						■						
Saint-Jean-de-Marsacq	■								■						
Saint-Martin-de-Hinx		■					■				■				
Saint-Vincent-de-Tyrosse	■								*					*	
Sainte-Marie-de-Gosse			■						■		■				
Saubion							■				■				
Saubrigues			■						■		■				
Saubusse		■							■		■				
Seignosse				■					**				**		***
Soorts-Hossegor	■					■					■				
Soustons	■								R+1	R+2					
Tosse				■				■							
Vieux-Boucau-les-Bains				■			■							■	

En secteur à vocation d'activité économiques ou commerciales, la hauteur maximale autorisée sur limite séparative est réglementée par le plan 3.2.6. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

* Sur Saint-Vincent-de-Tyrosse, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs réglementés par une emprise au sol maximale de 60%, ce sont les règles du document 3.2.6 Hauteur des constructions qui s'appliquent.

* Sur Saubion, la longueur des bâtiments sera non réglementée dans les secteurs à vocation économique.

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES (suite)

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale sur (Y)					Hauteur maximale dans une bande de 3m et H/2 (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3 m	3,5m	5m 5,5m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse				■				■						■	
Azur	■								■						
Bénesse-Maremne	■							■						■	
Capbreton	■								■		■				
Josse				■					■		■				
Labenne	■							■						■	
Magescq	■								■						■
Messanges	■					■					■				
Mollets-et-Mas	■					■					■				
Orx	■							■						■	
Saint-Geours-de-M			■						■		■				
Saint-Jean-de-Marsacq	■								■		■				
Saint-Martin-de-Hinx		■					■				■				
Saint-Vincent-de-T	■								*					*	
Sainte-Marie-de-Gosse			■						■		■				
Saubion			*				■				■				
Saubrigues			■						■		■				
Saubusse		■							■		■				
Seignosse				■					**				**		***
Soorts-Hossegor	■					■					■				

A Seignosse :

*Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs réglementés par une emprise au sol maximale de 50% et plus, ainsi que pour les surélévations de constructions existantes dérogeant déjà à cette limitation.

** Lorsqu'une construction est déjà implantée sur au moins une limite séparative, une surélévation pourra être autorisée sur limite, selon l'une des deux conditions suivantes :

- Soit pour s'aligner à la même hauteur que l'étage du bâtiment auquel elle s'adosse,
- Soit dans la limite de 6,5 mètres au faîtage, et dans la limite d'un R+C

Cette surélévation ne pourra pas être réalisée en toiture terrasse.

*** La hauteur maximale pourra atteindre 4,5m dans le cas de projet présentant un mur pignon implanté en limite séparative

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOORTS HOSSEGOR

→ Objectif :

- Mettre en cohérence les prescriptions du PLUi avec celles du Site Patrimonial Remarquable concernant les débords de toit dans la zone non aedificandi, qui seront au maximum de 50 cm (au lieu de 40cm actuellement).
- Rectifier une erreur matérielle dans le calcul du recul par rapport aux limites séparatives, qui ne s'applique pas à partir des voies/emprises publiques.

Avant Après

- Sur la commune de Soorts Hossegor : • la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. • les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les îlots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l'annexe sera implantée à l'arrière de la façade dominante du bâti principal • les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.	Soorts-Hossegor	• La distance est calculée entre la limite séparative ~~d'emprise de la voie ou de l'espace public~~ et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de ~~40cm~~ 50cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. • Les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les îlots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l'annexe sera implantée à l'arrière de la façade dominante du bâti principal • les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

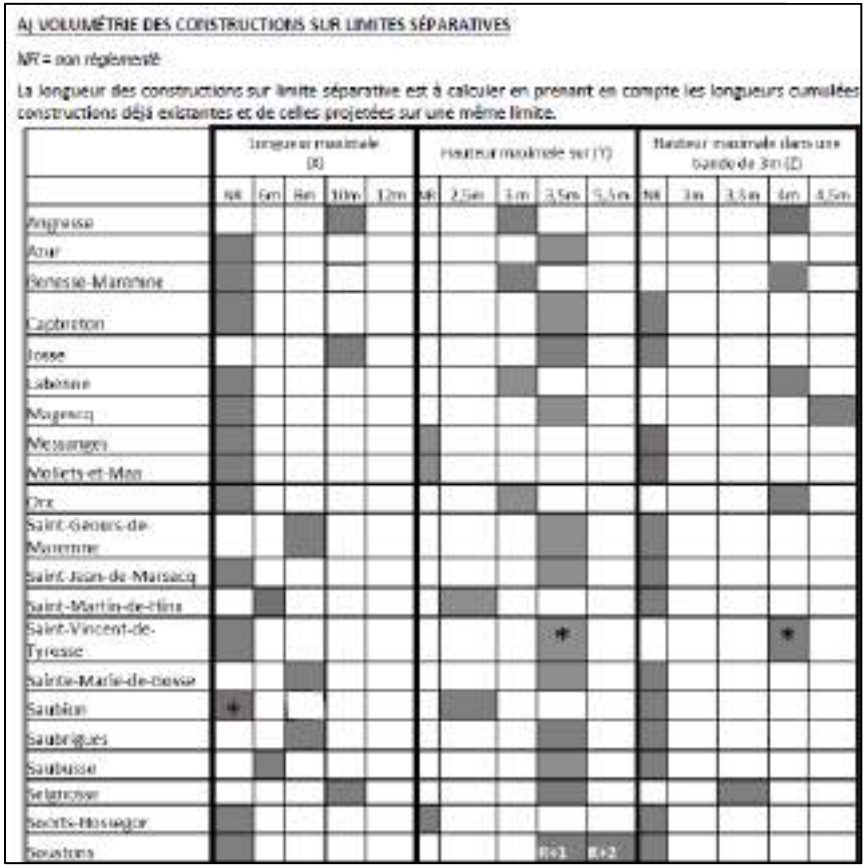
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOUSTONS

→ **Objectif :** insérer des règles particulières concernant la volumétrie des constructions sur limites séparatives.

- Les hauteurs sur limites séparatives s'appliquent sur tous les secteurs d'emprise au sol, sauf les secteurs d'emprise sol "non réglementé" où la règle générale des hauteurs s'applique.
- La hauteur maximale d'un R+2 sur limite séparative est portée à 6 m (au lieu de 5,5 m)
- La hauteur est calculée à l'égout et non au faîtage

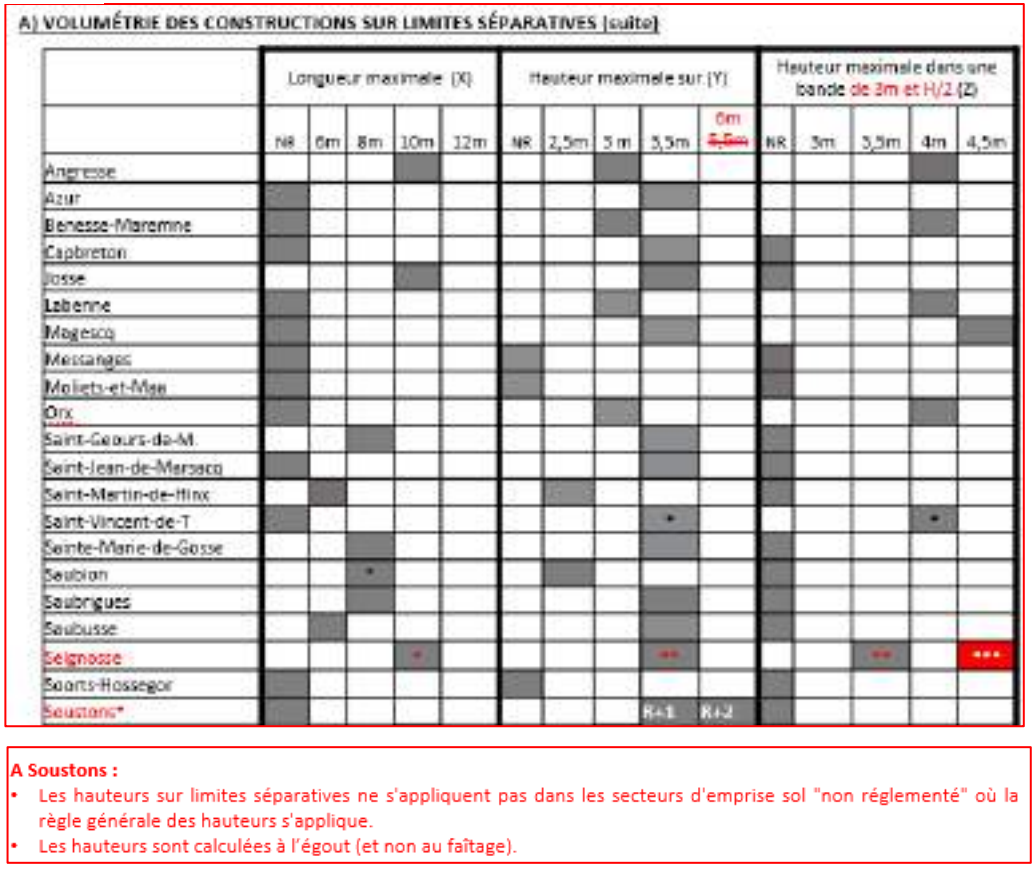
Avant Après


A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES

NR = non réglementé

La longueur des constructions sur limite séparative est à calculer en prenant en compte les longueurs cumulées constructions déjà existantes et de celles projetées sur une même limite.

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale sur (Y)					Hauteur maximale dans une bande de 3m (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	5 m	5,5m	6m 5,5m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse				■				■						■	
Azur	■								■						
Benesse-Maremne	■							■						■	
Capbreton	■								■		■				
Josse				■					■		■				
Labenne	■							■						■	
Magescq	■								■						■
Messanges	■					■					■				
Moliets-et-Maa	■					■					■				
Orx	■							■						■	
Saint-Geours-de-Maremne			■						■		■				
Saint-Jean-de-Marsacq	■								■		■				
Saint-Martin-de-Hinx		■					■				■				
Saint-Vincent-de-Tyrosse	■								*					■	
Sainte-Marie-de-Gosse			■						■		■				
Saubion	*						■				■				
Saubrigues			■						■		■				
Saubusse		■							■		■				
Seignosse				■					■				■		
Soorts-Hossegor	■					■					■				
Soustons	■								R+1	R+2	■				


A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES (suite)

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale sur (Y)					Hauteur maximale dans une bande de 3m et H/2 (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	5 m	5,5m	6m 5,5m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse				■				■						■	
Azur	■								■						
Benesse-Maremne	■							■						■	
Capbreton	■								■		■				
Josse				■					■		■				
Labenne	■							■						■	
Magescq	■								■						■
Messanges	■					■					■				
Moliets-et-Maa	■					■					■				
Orx	■							■						■	
Saint-Geours-de-M.			■						■		■				
Saint-Jean-de-Marsacq	■								■		■				
Saint-Martin-de-Hinx		■					■				■				
Saint-Vincent-de-T	■								*					*	
Sainte-Marie-de-Gosse			■						■		■				
Saubion			*				■				■				
Saubrigues			■						■		■				
Saubusse		■							■		■				
Seignosse				*					**				**		***
Soorts-Hossegor	■					■					■				
Soustons*	■								R+1	R+2	■				

A Soustons :

- Les hauteurs sur limites séparatives ne s'appliquent pas dans les secteurs d'emprise sol "non réglementé" où la règle générale des hauteurs s'applique.
- Les hauteurs sont calculées à l'égout (et non au faîtage).

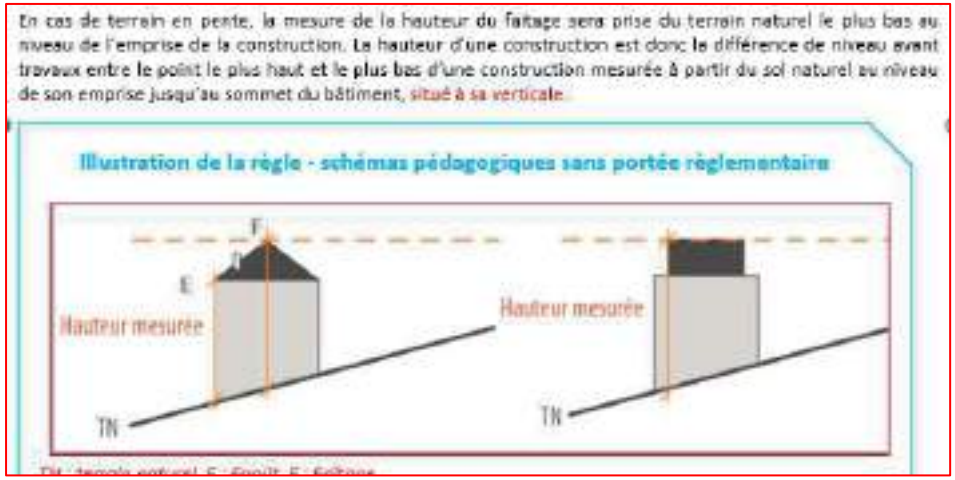
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

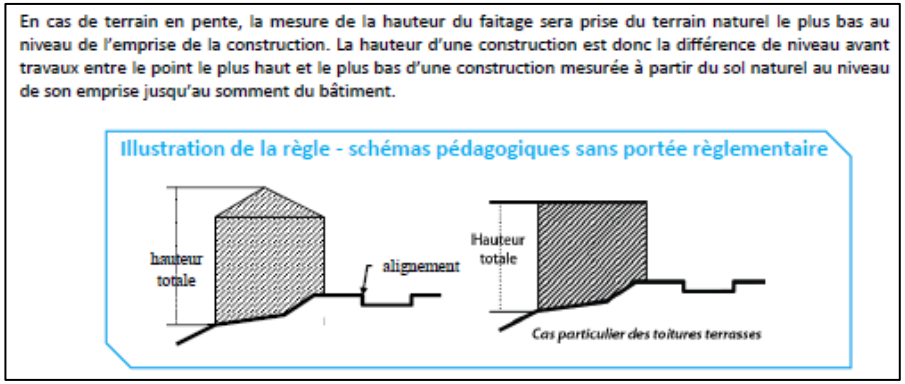
A7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

MACS

→ **Objectif :** modifier le schéma illustratif concernant le calcul de la hauteur des constructions implantées sur un terrain en pente. La hauteur d'une construction est la différence de niveau, avant travaux, entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, **situé à sa verticale**. Le précédent schéma est conservé uniquement pour la commune de Soorts Hossegor.

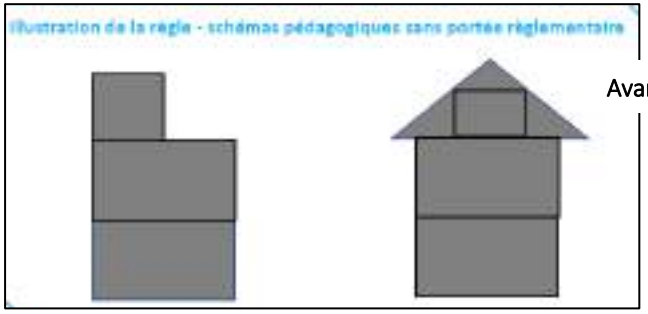
Avant Après





CAPBRETON

→ **Objectif :** préciser le schéma illustratif concernant le calcul des surfaces en attique ou en combles, devant représenter 50% de l'emprise au sol du bâtiment autorisé



Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE

→ Objectif :

- Insérer des règles particulières par rapport aux dispositions générales matérialisées dans le plan réglementaire 3.2.6 afin de traiter le cas de bâtiment existant en limite latérale, d'autoriser des hauteurs plus basses dans certains cas et de fixer une hauteur minimale à l'égout pour les commerces.
- Illustrer, à travers des schémas pédagogiques, les nouvelles règles de hauteurs applicables, telles que matérialisées dans le plan réglementaire 3.2.6

Avant **Après**

Néant

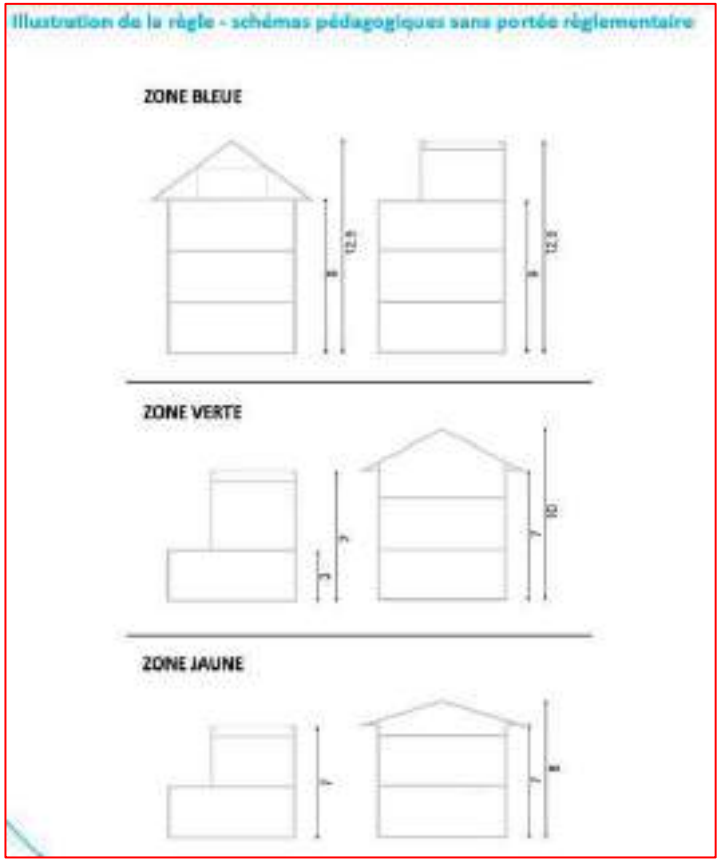
1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS (suite)

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles particulières sur la commune de Seignosse :

- La hauteur des bâtiments est définie avec une hauteur maximum de façade (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi qu'une hauteur maximum au faîtage pour les bâtiments comprenant une toiture en pente. (cf. schémas illustratifs)
- Ces hauteurs peuvent varier pour être en alignement avec un bâtiment existant en limite latérale.
- La hauteur de façade mesurée à l'égout peut être plus basse sur les façades ne donnant pas sur rue ou pour les volumes secondaires, les annexes, et dans les projets présentant des façades dissymétriques.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

A8 – EMPRISE AU SOL

ANGRESSE

→ **Objectif :** au regard de la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (liée aux mouvements de terrains) sur les secteurs régis par une emprise au sol de 0% dans le plan réglementaire 3.2.5, préciser les prescriptions applicables.

LABENNE

→ **Objectif :** prévoir une majoration des emprises au sol maximales autorisées (jusqu'à 50%) pour les projets exclusivement commerciaux situés le long des linéaires commerciaux matérialisés dans le plan réglementaire 3.2.2

Avant **Après**

1.5- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions en zone urbaine est définie au document graphique 3.2.5 Emprise au sol.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles spécifiques (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.

Règles particulières

- Quand le terrain est concerné (même partiellement) **par la trame verte et bleue,** les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).

- **Sur la commune de Capbreton,** ces règles de calcul de l'emprise au sol après division ou lotissement s'appliquent uniquement sur certains secteurs délimités au document graphique 3.2.5

- **Sur la commune de Soorts Hossegor :**

- Dans les secteurs soumis à une emprise au sol de 20%, les hôtels peuvent dépasser cette emprise maximale, dans la limite de 50% d'emprise au sol
- les secteurs concernés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, sont assortis de règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

	Règles particulières
MACS	• Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • **Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique**, des règles spécifiques (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue. • Quand le terrain est concerné (même partiellement) **par la trame verte et bleue**, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).
Angresse	Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0% : • Les constructions et installations nouvelles sont interdites. • Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées dans la limite de leur emprise et volume initiaux. • Les travaux d'adaptations sur le bâti existant, à la date d'approbation du PLUi sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes de stabilité des sols constatés. Une modification des bâtiments existants est tolérée, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions relatives aux hauteurs et aux emprises au sol. L'emprise au sol et la hauteur maximale d'une construction existante ne peuvent être augmentées, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité. • Les piscines sont admises à condition qu'elles ne soient pas couvertes.
Capbreton	Les règles de calcul de l'emprise au sol après division ou lotissement s'appliquent uniquement sur certains secteurs délimités au document graphique 3.2.5
Labenne	• Les projets exclusivement commerciaux situés le long des linéaires commerciaux matérialisés dans le plan 3.2.2 bénéficient d'une emprise au sol maximale de 50%.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE

→ **Objectif :** afin d'accompagner la densification des tissus urbains, introduire dans certains secteurs matérialisés au plan réglementaire 3.2.5, qui pour la plupart ne disposent pas de protections paysagères renforcées, une emprise au sol maximale, qui varie selon la taille des terrains.

Avant Après

Règles particulières

- Quand le terrain est concerné (même partiellement) **par la trame verte et bleue,** les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).

- **Sur la commune de Capbreton,** ces règles de calcul de l'emprise au sol après division ou lotissement s'appliquent uniquement sur certains secteurs délimités au document graphique 3.2.5

- **Sur la commune de Soorts Hossegor :**

- Dans les secteurs soumis à une emprise au sol de 20%, les hôtels peuvent dépasser cette emprise maximale, dans la limite de 50% d'emprise au sol

- les secteurs concernés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, sont assortis de règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

- **Sur la commune de Béseste-Maremne**

- Dans le secteur soumis à la règle « Emprise au sol variable selon la taille du terrain » identifié au plan 3.2.5, l'emprises au sol maximale est calculée comme suit :

Calcul de l'emprise maximale autorisée = **(S X 0,27)-[(S-300) X 0,10)+40**

S étant la surface de l'assiette du projet

Modalités d'application
Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m2 , l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %
Calcul : (600X0,27) - [(600-300) X 0,10) + 40 = 172 m² d'emprise au sol maximale, soit 29% obtenu en divisant (172/600)*100

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m2, l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %
Calcul : (5000X0,27) - [(5000-300) X 0,10) + 40 = 920 m² d'emprise au sol maximale; soit 18% obtenu en divisant (920/5000)*100

	Règles particulières : emprise au sol variable selon la taille des terrains
Benesse-Maremne	Dans le secteur soumis à la règle « **Emprise au sol variable selon la taille du terrain** » identifié au plan 3.2.5, l'emprise au sol maximale autorisée est calculée comme suit : **(S X 0,27)-[(S-300) X 0,10)+40** S étant la surface de l'assiette du projet *Modalités d'application :* *Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m2 , l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %* *Calcul : (**600**X0,27) - [(**600**-300) X 0,10) + 40 = 172 m² d'emprise au sol maximale, soit 29% obtenu en divisant (172/600)*100* *Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m2, l'emprise au sol maximale calculée est de 18%* *Calcul : (**5000**X0,27) - [(**5000**-300) X 0,10) + 40 = 920 m² d'emprise au sol maximale; soit 18% obtenu en divisant (920/5000)*100*
Seignosse	Dans le secteur soumis à la règle « **Emprise au sol variable selon la taille du terrain** » identifié au plan 3.2.5, l'emprise au sol maximale autorisée est calculée comme suit : - 30 % pour parcelles de moins de 900 m2 - 25 % pour parcelles entre 901 m2 à 2300 m2 - 20 % pour parcelles de plus de 2301 m2

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

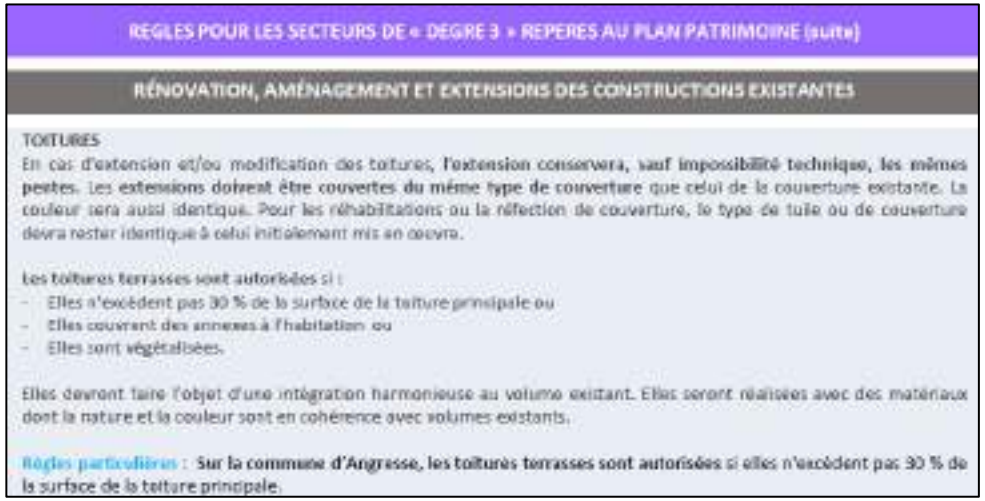
A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

MACS

→ Objectif.

- Pour les communes concernées par le degré architectural n°3, assouplir la règle pour la réalisation de vérandas concernant les extensions, qui doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. Cette modification concerne les prescriptions architecturales en zone Urbaine, Agricole et Naturelle. 14 communes sont concernées : Angresse, Azur, Capbreton, Magescq, Messanges, Orx, Saint Jean de Marsacq, Saint Marie de Gosse, Saubrigues, Soustons, Tosse, Saint Vincent de Tyrosse.
- Pour la commune d'Angresse, supprimer la règle particulière limitant la surface des toitures terrasses, qui était bloquante pour la réalisation d'annexes.

Avant Après



REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

TOITURES

En cas d'extension et/ou modification des toitures, **l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes.** Les **extensions doivent être couvertes du même type de couverture** que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Règles particulières : **Sur la commune d'Angresse, les toitures terrasses sont autorisées** si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale.

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

TOITURES

- En cas d'extension et/ou modification des toitures, **l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes.**
- Les **extensions doivent être couvertes du même type de couverture** que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Ces dispositions ne s'appliquent pas au cas des vérandas, sauf pour les communes de Josse et Saubusse. Sur la commune de Capbreton, l'autorisation des vérandas est conditionnée à leur bonne insertion et cohérence architecturale.
- Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
- **Les toitures terrasses sont autorisées dans tous les cas,** si :

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

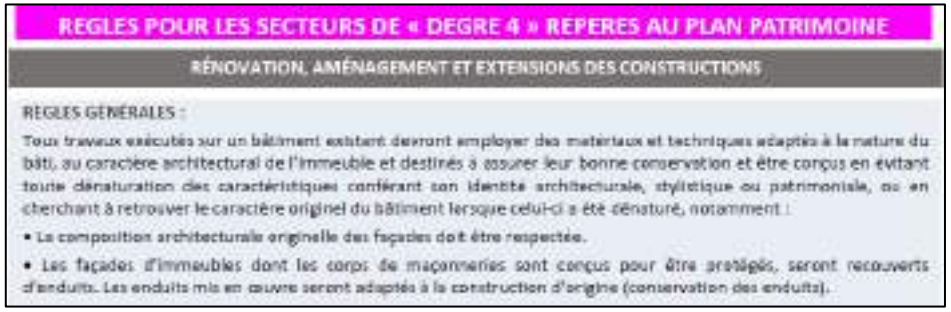
~~**Règles particulières : Sur la commune d'Angresse, les toitures terrasses sont autorisées** si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale.~~

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif (MACS).

- Pour les communes concernées par le degré architectural n°4, rectifier une erreur matérielle pour les constructions neuves, dans la prescription relative « aux alignements et proportions des ouvertures qui devront être en harmonie avec celles des ouvertures existantes ». Celle-ci correspond davantage à une règle sur les rénovations., qui sera complétée en conséquence, et sera remplacée par "les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses". Cette modification concerne les prescriptions architecturales en zone Urbaine uniquement.

Avant Après



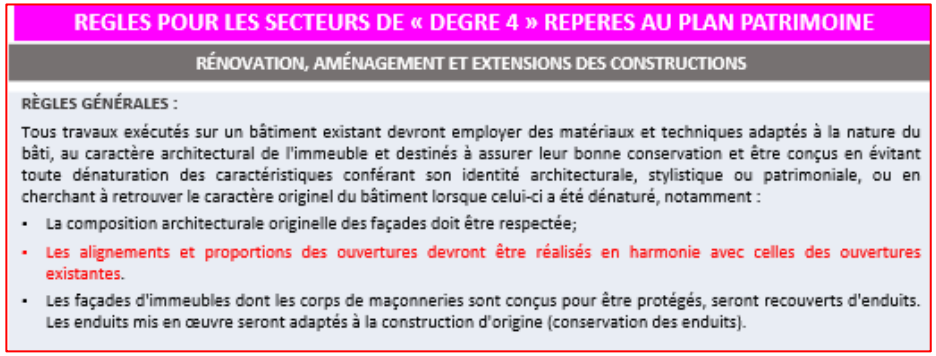
REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

REGLES GENERALES :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades doit être respectée.
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits. Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits).



REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

RÈGLES GÉNÉRALES :

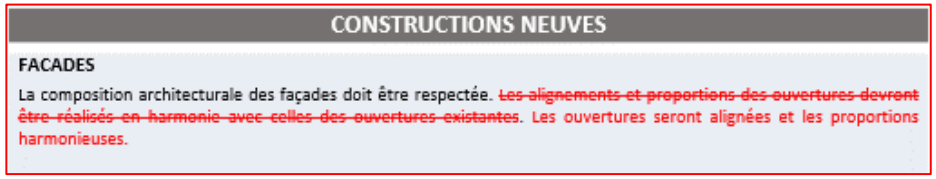
Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades doit être respectée;
- Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits. Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits).

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

La composition architecturale des façades doit être respectée. Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes



CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

La composition architecturale des façades doit être respectée. ~~Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes~~. Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE

→ **Objectif**. Dans un souci de qualité urbaine et paysagère du développement urbain, des règles d'aspect extérieur ont été définies en partenariat avec l'architecte-conseil de la commune, afin de valoriser les spécificités architecturales de Seignosse dans les nouvelles constructions ainsi que pour les rénovations. Un degré spécifique a ainsi été établi, en distinguant, pour certaines règles, le secteur Océan du secteur Bourg, en raison de leurs particularités architecturales.

- Création de 3 nouveaux secteurs architecturaux au sein du degré 2 pour le centre bourg de Seignosse, son tissu périphérique et Seignosse Océan (au lieu du degré 3 précédemment appliqué)
- Renforcement des dispositions générales

Avant **Après**

2.1-RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

RÈGLES GÉNÉRALES :
Pour toute construction, extension, aménagement , réhabilitation :

- Rechercher de préférence des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement (se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. « Les codes de l'architecture locale »).
- Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.
- Rechercher pour l'implantation des bâtiments la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-3 : Tissu urbain dense du Centre bourg
Degré 2-4 : Tissu urbain en périphérie du Bourg
Degré 2-5 : Tissu urbain du secteur Océan

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par se situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. (Sur les constructions traditionnelles, se reporter au document « référentiel commun des OAP - partie E - Les codes de l'architecture locale »).
Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.

Constructions neuves :

- Elles doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)
- ou être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif (Seignosse). Dans un souci de qualité et cohérences architecturales, renforcer les prescriptions relatives aux volumétries, devant rappeler leur ancrage local, de surcroit dans les projets de rénovation/extension des constructions existantes.

Avant Après

CONSTRUCTIONS NEUVES

IMPLANTATION

Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

VOLUMÉTRIE

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle).

Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le poolhouse, par exemple. Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Toute intervention, modification ou extension exécutée sur un bâtiment existant devra employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment en ce qui concerne :

- La composition architecturale originelle des façades
- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes,
- La forme, la pente et le type de toiture,
- Les formes et les proportions des percements,
- Les enduits mis en œuvre, adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits),
- Les matériaux utilisés.

VOLUMETRIE

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire ou à des justifications liées à la réglementation thermique.

Règles particulières : à Seignosse, la dérogation liée à la configuration atypique du terrain ne s'applique pas.

VOLUMETRIE

Constructions neuves :

Les constructions neuves, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Les bâtiments doivent être composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Les volumétries doivent soit se rapprocher des volumétries existantes et locales, soit présenter des volumes plus contemporains, et dans ce cas, avoir des éléments architectoniques rappelant un ancrage local.

Degré 2.4 : Rappel de l'architecture vernaculaire landaise.

Degré 2.5 : Rappel de l'architecture vernaculaire landaise ou de l'architecture balnéaire.

Rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes :

Les extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain environnant.

Toute intervention, modification ou extension exécutée sur un bâtiment existant devra employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère architectural de l'immeuble concerné.

Toutes ces interventions doivent participer à assurer la bonne conservation des existants et éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale.

Sur les bâtis repérés comme « patrimoniaux » ou représentatifs de l'architecture locale, il sera parfois demandé retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci aura été dénaturé dans le temps, notamment en ce qui concerne :

- La composition architecturale originelle des façades
- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes,
- La forme, la pente et le type de toiture,
- Les formes et les proportions des percements,
- Les enduits mis en œuvre qui devront être adaptés à la construction d'origine (conservation et restauration des enduits existants)
- Les matériaux utilisés.

Toute extension d'une construction existante doit reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer.

Sauf si le projet d'extension s'accompagne d'une transformation générale du style de la construction.

Les extensions avec volumétrie contemporaines et sobre ne sont pas interdites, elles doivent se « greffer » de manière harmonieuse aux volumétries existantes.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif (Seignosse). Dans un souci de qualité et cohérences architecturales, renforcer les prescriptions relatives aux façades dans le cas de construction neuve (type d'enduit préconisé, pose des bardages et des volets roulants, etc.) ou de projet de rénovation/extension (conservation ou restauration des matériaux apparents, des éléments décoratifs et des volets existants, matériaux préconisés, etc...

Avant Après

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

FACADE

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits. La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants. Sur les constructions traditionnelles (Se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. « Les codes de l'architecture locale »), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).
Les bardages ou autres revêtements qui pourraient être mis en œuvre devront obligatoirement faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

FAÇADES

Elles doivent respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes.
De manière générale, les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Constructions neuves :

- Les maçonneries doivent être enduites. Les enduits à base de chaux sont privilégiés. La finition sera talochée ou grattée fin.
- Les constructions en bois (aspect) ou avec bardage bois doivent faire référence à l'aspect des constructions bois locales du département. Notamment à travers la pose du bardage qui devra être vertical, avec ou sans couvre joints.
- Les bardages et autres revêtements doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale. La pose de bardage horizontal devra être justifiée par une impossibilité technique de pose verticale ou par une approche architecturale spécifique et motivée.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées sont à recouper par des montants pour introduire une verticalité. Il est possible de déroger à cette disposition relative aux proportions, en cas de raisons techniques et sur les façades non visibles depuis l'espace public. Il est possible également d'avoir une approche différente pour les constructions d'expression contemporaine, avec une recherche d'équilibre entre les ouvertures.
- Les volets bois, battants ou coulissants sont privilégiés. Les volets roulants ne sont pas interdits mais les caissons doivent être obligatoirement intégrés à la maçonnerie.

Rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes :

- Pour les transformations, les matériaux apparents en façade sont à conserver ou à restituer (pierre taillée, brique, linteaux pierre, enduits, bardages et montant en bois), en respectant leur utilisation dans la modénature des façades (soubassement, bandeaux, chaînages, entourages de baies)
- L'usage de la brique, d'enduits chaux et de bardage bois est à privilégier
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte sont à conserver et restaurer à l'identique.
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements existants.
- Les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre la même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle. L'enduit sera de la même couleur que la façade de la maison principale.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif (Seignosse). Dans un souci de qualité et cohérences architecturales, renforcer les prescriptions relatives aux palettes chromatiques à respecter pour les enduits, les menuiseries et bardages.

Avant Après

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

COLORATIONS

La teinte des enduits et menuiseries des extensions doit se rapprocher de la teinte de la construction principale.

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement.

Lors de la réfection des enduits et ravalement de façade, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible des aspects traditionnels du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier page suivante. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées. Sur les constructions traditionnelles (se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. « Les codes de l'architecture locale »), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...) .

CONSTRUCTIONS NEUVES

COLORATIONS

- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
  - à différencier différents volumes d'une même construction,
  - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement.
- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier suivant. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...)

source Architectures : « Construire aujourd'hui », communauté de communes Cœur Nord Landes »

COULEURS

La teinte des enduits et menuiseries des extensions doit se rapprocher de la teinte de la construction principale.

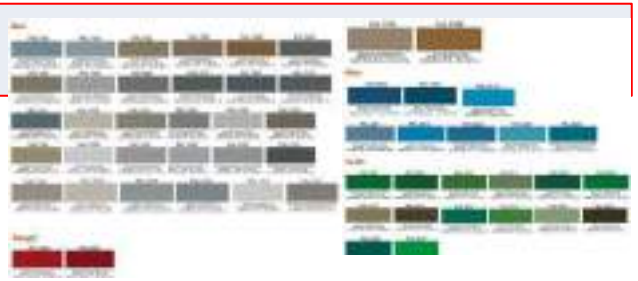
Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement,

Lors de la réfection des enduits et ravalement de façade, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de la tradition du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier ci-après. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées.

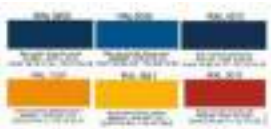
Façades (enduits et bardages)
- Les bardages seront en bois non traité
OU bois brulé
OU lasuré gris ou noir.
- Les enduits privilégieront les teintes suivantes :

Couleurs des menuiseries

Base : Blanc, rouge, bleu, vert, gris.



Degrés 6.5 Seignosse Océan couleurs complémentaires pour les menuiseries



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif (Seignosse). Dans un souci de qualité et cohérences architecturales, préciser les prescriptions relatives aux couvertures, selon les différentes typologies autorisées.

Avant

TOITURES

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.
- Les pentes de toit seront d'au moins 35% et de maximum 45%
- Les toitures seront au moins à deux eaux. Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis. Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé au vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noirs ou grise sont interdites.

Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orange

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m2 d'emprise au sol.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant.
Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

TOITURES

En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Après

COUVERTURE

Concernant les couvertures en tuiles

- Les toitures sont composées avec une pente minimum de 35 %.
- Les toitures doivent être à 2 ou 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6, pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- Les débords de toiture sont d'au moins 0,50 m ; Il est possible de déroger à cette disposition avec une approche volumétrique d'expression contemporaine. Dans ce cas les débords de toit pourront être supprimés.
- Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est fortement recommandé ; l'usage du PVC est interdit. Cette règle est motivée par le souci de revenir à un système simple et local de chevrons apparents sans sous face d'avant toit et avec une planche rive bois ou non.
- Les couvertures sont en tuiles "canal" de terre cuite ou d'aspect similaire (tuile tige de botte à tenon, à emboitement avec galbe typique des tuiles canal les plus couramment rencontrées, Double canal, « S », etc.). Les tuiles canal ou double canal, devront disposer d'un fort galbe pour constituer une ondulation marquée.
- Les annexes à la construction principale peuvent être recouvertes de tuile mécanique de type « Marseille ».
- Pour les constructions repérées comme « élément patrimonial bâti à protéger » (planche 3.2.7), les tuiles préconisées sont les tuiles canal ou double canal.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé-vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Concernant les couvertures métalliques

- Les couvertures pourront être réalisées avec un matériau métallique. Dans ce cas la pose sera « à joints debout ». La couleur des couvertures métallique sera gris-clair à gris foncé ou dans les tons de rouille ou cuivre. Dans ce cas, la pente de toit sera de 30% minimum.
- Débords de toit : règles identiques aux couvertures tuiles.

Concernant les toitures terrasse

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont végétalisées ou accessibles ou
- Elles couvrent des annexes (garages, cabanes, séparés des maisons) ou des volumes secondaires à l'habitation ou
- Elles sont support d'éléments techniques (panneaux solaires, traitement air, etc.), et dans ce cas, seule la partie support sera concernée ou
- Elles n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture du bâtiment principal en degré 2.3 et 2.5 (Centre bourg et secteur Océan) ou
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture du bâtiment principal au sein du degré 2.4 (tissu urbain périphérique du Bourg).

Cas des rénovations, réhabilitations, extensions des constructions existantes :

- En cas de changement de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre. Si la couverture fait l'objet d'une réfection totale, elle devra respecter la règle générale ci-dessus à l'instar des constructions nouvelles.
- Les couvertures des extensions devront être réalisées avec le même matériau et dans la même teinte que ceux de la couverture du bâtiment principal, sauf intentions architecturales argumentées.
- En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m2 d'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ **Objectif (Seignosse)**. Dans un souci de qualité et cohérences architecturales, préciser les prescriptions relatives aux couvertures, selon leur typologie.

Avant

2.3 - CAS DES CLIMATISEURS ET DES POMPES À CHALEUR

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Après

INTÉGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

- Soit ils recouvrent la totalité du pan de toiture
- Soit les panneaux sont placés en cohérence avec les ouvertures en façade
- Soit les panneaux solaires forment une bande continue et dans ce cas ils sont positionnés en partie basse de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite. Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, doivent être non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. S'ils sont posés en façade, ou en toiture ou adossés à une construction, ils doivent être associés à un élément de construction permettant leur intégration dans le paysage (volume aéré, ouvert, encastré avec bardage à ventelles, ...) ou « masqué » par de la végétation arbustive ;

Leur mise en place dans les ouvertures de façade est interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer de la vue depuis le sol, ou ils doivent être entourés de ventelles permettant une intégration architecturale.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

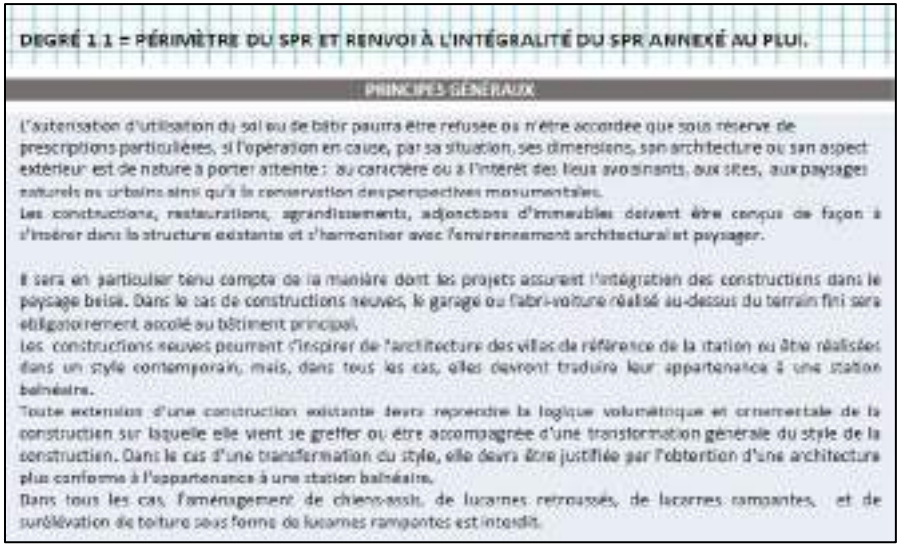
Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif :** mettre en cohérence les prescriptions du PLUI avec celles du Site Patrimonial Remarquable dans le degré 1.1 matérialisé au plan réglementaire 3.2.7, concernant la notion d'extension mesurée des constructions pour le bâti remarquable et courant.

Avant



DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'extension d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage bâti. Dans le cas de constructions neuves, le garage ou l'abri-voiture réalisé au-dessus du terrain fini sera obligatoirement accolé au bâtiment principal.
Les constructions neuves pourront s'inspirer de l'architecture des villas de référence de la station ou être réalisées dans un style contemporain, mais, dans tous les cas, elles devront traduire leur appartenance à une station balnéaire.
Toute extension d'une construction existante devra reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer ou être accompagnée d'une transformation générale du style de la construction. Dans le cas d'une transformation du style, elle devra être justifiée par l'obtention d'une architecture plus conforme à l'appartenance à une station balnéaire.
Dans tous les cas, l'aménagement de chiens-assis, de lucarnes retroussés, de lucarnes rampantes, et de surélévation de toiture sous forme de lucarnes rampantes est interdit.

Après

Toute extension d'une construction existante devra reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer ou être accompagnée d'une transformation générale du style de la construction. Dans le cas d'une transformation du style, elle devra être justifiée par l'obtention d'une architecture plus conforme à l'appartenance à une station balnéaire.
En compatibilité avec le SPR, toute extension sera mesurée dans le gabarit et le contexte donné du site et de la construction (bâti courant et remarquable) et représentera une densité maximale de 50% par rapport au bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du SPR.

Dans tous les cas, l'aménagement de chiens-assis, de lucarnes retroussés, de lucarnes rampantes, et de surélévation de toiture sous forme de lucarnes rampantes est interdit.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VIEUX BOUCAU

→ Objectif

- Réduire le nombre de secteurs architecturaux sur la commune de 3 à 2, les prescriptions architecturales pour le tissu urbain dense et celles pour le tissu périphérique du bourg ancien étant similaires.
- Préciser les éléments de définitions pour certaines notions : façades, couverture, menuiseries extérieures

Avant Après

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-1 : Tissu urbain et dense
Degré 2-2 : Tissu périphérique au bourg ancien
Degré 2-3 : Tissu pavillonnaire

Compte tenu du caractère de chaque secteur (degré), les constructions, par leur architecture, leur hauteur, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion de leurs ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performances énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent règlement peuvent être assouplies pour ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent au paysage naturels et bâtis.
Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

FACADES

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-1 : Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique
Degré 2-2 : ~~Tissu périphérique au bourg ancien~~ Tissu pavillonnaire
~~Degré 2-3 : Tissu pavillonnaire~~

Compte tenu du caractère de chaque secteur (degré), les constructions, par leur architecture, leur hauteur, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion de leurs ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performances énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent règlement peuvent être assouplies pour ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent au paysage naturels et bâtis.
Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

FAÇADES

Par façades il faut entendre les éléments qui composent les façades c'est-à-dire: les ouvrages de charpente bois, parements bois, les murs extérieurs, les terrasses et balcons.

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif (Vieux Boucau)

- Par souci de qualité et cohérence architecturales, renforcer les prescriptions concernant les éléments de charpentes apparentes, bardages et autres boiseries en façades (qualité, intervention sur l'existant, PVC interdit, choix des couleurs), pour les enduits (choix des couleurs), pour les menuiseries extérieures et fermetures (choix des matériaux et des couleurs, cas des fenêtres de toits)

Avant Après

FAÇADES

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges.-Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.

FAÇADES

Les bardages et boiseries seront de couleur naturelle, ou sur la base du nuancier suivant :

Les couleurs des boiseries devront toutefois s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments environnants.

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

MENUISERIES

Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque.
La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.
En secteur Degré 2-3, le nombre de couleurs est limité à deux avec de teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avants toits, colombages et portes d'entrée.

Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

FAÇADES

ELÉMENTS DE CHARPENTE BOIS APPARENTES, BARDAGES BOIS ET AUTRES BOISERIES EN FAÇADES

- Il sera privilégié des volets bois : les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- Les ouvrages en bois seront réalisés avec des bois d'oeuvre de bonne qualité.
- Dans le cas d'intervention sur une construction bois existante, les ouvrages en bois apparents à l'extérieur tels que pièces de charpente, débords de toits, planches de rives et lambrequins, balcons seront conservés ou restaurés à l'identique.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne les bardages bois (aspect et pose des planches verticales).
- Les bardages composés d'autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les revêtements PVC ne sont pas autorisés.
- Les couleurs choisies devront s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères et urbaines et celles des bâtiments environnants, déjà utilisées sur les bâtiments existants dans le quartier.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois.
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

~~Les bardages et boiseries de charpente seront de couleur naturelle, ou sur la base du nuancier suivant :~~

La couleur de la peinture sera choisie dans les nuanciers de couleurs ci-après :

- Les Bruns : Brun sépia (RAL 8014), Brun chocolat (RAL 8017), Brun gris (RAL 8019), Brun terre (RAL 8028)
- Les Verts : Vert olive (RAL 6003), Vert mousse (RAL 6005), Vert pin (RAL 6028)
- Les Rouges : Rouge brun (RAL 3011)
- Les Gris : Gris ciment (RAL 7033)
- Les Bleus : Bleu brillant (RAL 5007), Bleu pigeon (RAL 5014), Bleu distant (RAL 5023)

- Le Nuancier CHROMATIC BASQUE : Brun Labourd, Brun Isarla, Vert Ascain, Vert Iabaltza, Rouge Basque, Rouge Biarritz

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif (Vieux Boucau)

- Par souci de qualité et cohérence architecturales, renforcer les prescriptions concernant les enduits (choix des couleurs).
- Rajouter des prescriptions concernant les balcons et terrasses (choix des couleurs)

Avant Après

EPIDERMES

Pour les transformations, les matériaux apparents en façade seront conservés (pierre taillée, brique, enduits, montant en bois) ; il sera respecté leur utilisation dans la modénature des façades (soubassement, bandeaux, chainages, entourages de baies)

Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

Pour les constructions neuves, les maçonneries devront être enduites ; la finition sera talochée ou grattée.

Les constructions en bois ou en pan de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches verticales).

Les bardages et autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle. L'enduit sera de la même couleur que la façade de la maison principale

Les enduits devront être de teinte sable clair, sur la base du nuancier suivant :

Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

FAÇADES

MURS EXTÉRIEURS, EN FAÇADES

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les transformations de constructions existantes, les matériaux apparents en façades utilisés en modénatures et notamment en soubassements, chainages, bandeaux et corniches, encadrements de baies seront conservés et restaurés à l'identique (pierres de taille, briques, enduits, structure bois...).
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Dans le cas de projet d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, ce procédé technique ne devra pas détériorer l'architecture et notamment dissimuler les éléments d'architecture tels que modénatures... De fait, cette technique est déconseillée et non autorisée pour les constructions à l'architecture remarquable.

2. Cas de constructions neuves

- Les maçonneries devront être enduites ; la finition sera brossée ou talochée.
- Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle.
- L'enduit sera de la même couleur et même finition que la façade de la maison principale
- ~~Les enduits devront être de teinte sable clair, sur la base du nuancier suivant : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair~~

Dans le cas d'enduit teinté dans la masse sur maçonnerie :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- Le produit utilisé devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs du fabricant d'enduits prêt à l'emploi WEBER , ou équivalent, soit : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

Dans le cas de peinture sur enduit,

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- La peinture devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs CHROMATIC FACADE, ou équivalent soit : Blanc Courcelles CH10F10; Blanc Argentine CH10F12, Blanc Université CH10F13, Blanc Javel CH10F14, Blanc Moriceau CH10F18, Blanc Villiers CH10F20, Blanc Neuilly CH10F22, Blanc Temple CH10F23, Blanc Europe CH10F24, Blanc Alésia CH10F30

Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur la finition (épiderme) et les couleurs seront identiques à celles du paragraphe précédent, enduit teinté dans la masse sur maçonnerie.

LES BALCONS ET TERRASSES,

- Qu'ils soient en bois ou métal, ou les deux, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Eléments de charpente bois apparentes, les bardages bois et autres boiseries en façades ».
- Lorsqu'ils sont en maçonneries, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Murs extérieurs, en façades

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ **Objectif (Vieux Boucau).** Par souci de qualité et cohérence architecturales, rajouter des prescriptions concernant les couvertures : tuiles de terres cuites uniquement, respects de caractéristiques précises pour les tuiles, pour les dispositifs de gestion des eaux de toiture et pour les débords de toit.

Avant

COUVERTURE

Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
Les constructions neuves seront couvertes de tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge brun.
Les tuiles seront d'une teinte« Type paysage ».
Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m
Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints.
Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC est interdit.
En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réfections de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites.

Après

COUVERTURE

Par couverture il faut entendre le support de couverture, le matériau de couverture et le dispositif de gestion des eaux de toiture (s'il y a lieu).

- Les couvertures en bac acier ou similaire ne sont pas autorisées. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite.
- Les tuiles utilisées seront du type tuile « canal » ou d'aspect similaire fortement galbée (tuiles romanes) ou tuile dite de Marseille et notamment pour les «petites» surfaces de couverture. La couleur des tuiles est rouge brun. Chaque fabricant de tuile possède une référence correspondante à ces prescriptions. Il conviendra en conséquence de préciser le type de tuile envisagée, la référence du modèle et celle de la couleur.
- Quand ils sont prévus, des dispositifs de gestion des eaux de toiture, type gouttières et/ou chéneaux et descentes d'eaux pluviales seront en zinc brut de matière (pas de peinture). Les mêmes éléments en aluminium sont acceptés dès lors qu'ils sont de couleur analogue au zinc (couleur Aluminium blanc, RAL 9006).

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

2. Cas de constructions neuves.

- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints.
- Dans le cas de terrains à géométrie irrégulière, lors de construction implantée en limite de propriété, le principe de chéneaux à largeur variable pourra être accepté dans la limite d'une largeur de l'ordre de 1 mètre maximum. Cette disposition concerne essentiellement les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique).
- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites
- Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
- Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
- La composition des débords de toit sera précisée (chevrons apparents ou pas, voliges ou lambris, planche de rives ou pas...). Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m. Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC n'est pas autorisé.
- En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réfections de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
- Dans le cas de réfection totale de la couverture les prescriptions relatives aux constructions neuves s'appliquent

~~Les constructions neuves seront couvertes de tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge brun.~~
~~Les tuiles seront d'une teinte« Type paysage ».~~

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ **Objectif (Vieux Boucau).** Par souci de qualité et cohérence architecturales, renforcer les prescriptions pour les menuiseries extérieures et les fermetures (matériaux préconisés, choix des couleurs, cas des fenêtres de toits)

Avant Après

MENUISERIES

Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque.
La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.
En secteur Degré 2-3, le nombre de couleurs est limité à deux avec de teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avants toits, colombages et portes d'entrée.

Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES

Par menuiseries extérieures il faut entendre, les ensembles menuisés, portes, porte-fenêtre, fenêtres et châssis.
Par fermetures il faut entendre, les portails et portes de locaux de services, les volets battants, les volets coulissants et les volets roulants.

- Les menuiseries extérieures seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les volets battants et coulissants seront en bois et les volets roulants seront en métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les menuiseries extérieures et fermetures seront obligatoirement peintes, le cas échéant protégées par une lasure opaque.
- Les menuiseries bois seront de teinte naturelle ou en couleur. Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi.

Les menuiseries en métal ou aluminium (éventuellement en PVC) seront en couleur selon les options ci-après :

Dans les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique)	**Dans le secteur Degré 2.2 (Tissu pavillonnaire)**
• Les couleurs acceptées sont limitées à quatre. • Les teintes et couleurs sont identifiées sur le Nuancier RAL à savoir : 1. Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002 2. Rouge : RAL 3011 3. Vert : RAL 6005 4. Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028	• Les couleurs sont limitées à deux. • Les teintes et couleurs sont identifiées sur le Nuancier RAL à savoir : 1. Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 2. Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028.

La couleur des fermetures sera déterminée selon le type :
- Les volets battants ou coulissants bois seront de la même couleur que celle des éléments de charpente apparente et des débords de toits.
- Les volets roulants seront de la même couleur que celle des menuiseries extérieures ou que de celle des murs de façades.

La couleur des menuiseries sera de préférence de couleur claire (Blanc cassé) et plus soutenue pour les volets battants et coulissants et la porte d'entrée, ainsi que pour les éléments de charpente apparents et avants toits.

Les fenêtres de toits sont déconseillées dans les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique). Lorsqu'elles sont envisagées, elles seront encastrées dans la toiture, de proportions verticales (plus hautes que larges) et la couleur sera la plus proche possible de celle de la tuile de couverture (couleur Brun selon RAL suivant paragraphe précédent MENUISERIES EXTERIEURES et FERMETURES).

~~Les menuiseries seront placées en fond de tableau.~~
~~Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.~~
~~La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.~~
~~En secteur Degré 2-3 , le nombre de couleurs est limité à deux avec de teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avants toits, colombages et portes d'entrée.~~
~~Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.~~

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif (Vieux Boucau)

- Par souci de qualité et cohérence architecturales, renforcer les prescriptions pour les bâtiments annexes (pose des bardages, matériaux utilisés, cas des toitures mono-pentes)
- Renvoyer au plan réglementaire 3.2.7 concernant l'aménagement des terrasses commerciales, qui délimite les secteurs régis par des prescriptions particulières annexées au règlement du PLUI.

Avant

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.

TERRASSES COMMERCIALES

L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement.

Après

BATIMENTS ANNEXES

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.
- Les lames de bardages seront posées verticalement
- Les revêtements PVC ou matériaux composites imitation bois ne sont pas autorisés.
- Une toiture mono-pente, de faible largeur, devra être soumise à dérogation.

TERRASSES COMMERCIALES

L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement et au document graphique relatif au patrimoine (3.2.7).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES

CAPBRETON

→ Objectifs pour les clôtures sur limites séparatives :

- Assouplir les exigences d'espacement pour les dispositifs à claire-voie et l'interdiction des dispositifs d'occultations pleines (prévues dans les dispositions générales), sous conditions.
- Interdire les ganivelles

Avant

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

- **Un grillage**
- **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
- **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.**

- **Un mur plein.** Ce mur devra être enduit soit de la meme couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent : les matériaux non pérennes sont interdits.

TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE		
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	*Dispositions générales (DEGRES 5)*	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq	*Dans le périmètre de protection monument historique*	
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Saubrigues		

Après

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

1. Un grillage
2. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. A Capbreton cet espacement minimum est réduit à 2 ou 3 cm.
3. Une haie d'essences locales (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise. Les haies monospécifiques de résineux sont interdites.
4. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles.

5. Un mur plein. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Règles particulières :

- A Saint Vincent de Tyrosse : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle ...) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- A Saubion : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur limites séparatives.
- A Capbreton, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les ganivelles sont interdites.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MACS

→ **Dispositions générales pour les degrés architecturaux 3 et 4**. Par souci de qualité, réintroduire les dispositions plus précises concernant l'interdiction des matériaux non pérennes et des occultations pleines, préexistantes dans la version approuvée du PLUi de 2020. Cette modification concerne les zones Urbaines, Agricoles et Naturelles.

→ **Objectifs (MACS) pour les clôtures sur limites séparatives** pour les degrés architecturaux 3 et 4 **:**

- Autoriser de nouveaux types de clôtures (ganivelles),
- Renforcer les prescriptions concernant les haies végétales, en interdisant explicitement les haies monospécifiques de résineux
- Cette modification concerne les zones Urbaines, Agricoles et Naturelles.

→ **Objectifs (MACS) pour les clôtures sur emprises publiques** pour les degrés architecturaux 3 et 4 **:** renforcer les dispositions afin de garantir une insertion harmonieuse et qualitative des clôtures dans le lieu, la rue dans lequel elles s'inscrivent et autoriser les ganivelles.

CAPBRETON

→ **Objectifs pour les clôtures sur limites séparatives :**

- Assouplir les exigences d'espacement pour les dispositifs à claire-voie et l'interdiction des dispositifs d'occultations pleines (prévues dans les dispositions générales), sous conditions.
- Interdire les ganivelles

→ **Objectifs pour les clôtures sur emprises publiques :** assouplir les exigences d'espacement pour les dispositifs à claire-voie

MAGESCQ

→ **Objectifs pour les clôtures sur limites séparatives et emprises publiques :** Assouplir l'interdiction des dispositifs d'occultations pleines (prévues dans les dispositions générales).

SAUBION

→ **Objectif sur emprises publiques** : Clarifier les dispositions relatives au mur plein et à leur longueur et assouplir les interdictions de dispositifs d'occultations pleines sur les routes départementales.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Avant

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- Les matériaux non pérennes sont interdits

Illustration des clôtures non autorisées sur emprise publique et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1.

Après

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- ~~Les matériaux non pérennes~~ Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.

- Sauf règles particulières, sur les communes de catégorie 1 (cf. partie relative aux clôtures sur limites séparatives) , les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, …) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Avant

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

- **Un grillage**
- **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
- **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.**

- **Un mur plein.** Ce mur devra être enduit soit de la meme couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent : les matériaux non pérennes sont interdits.

TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE		
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	*Dispositions générales (DEGRES 5)*	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq	*Dans le périmètre de protection monument historique*	
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Saubrigues		

Après

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

1. **Un grillage**
2. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. A Capbreton cet espacement minimum est réduit à 2 ou 3 cm.
3. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise. Les haies monospécifiques de résineux sont interdites.
4. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles**

5. **Un mur plein.** Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA COMMUNE		
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	Dispositions générales (DEGRES 5)	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M		
Saint-Jean-de-Marsacq		
Saint-Martin-de-Hi		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G		
Saubion		
Saubrigues		

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse** : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle…) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur limites séparatives.
- A Capbreton, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les ganivelles sont interdites.
- A Magescq, les palissades en bois et les panneaux rigides avec occultants sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

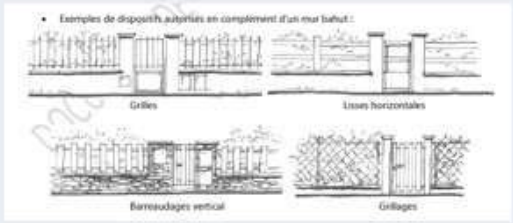
Avant

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisés sur voies et emprises publiques peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

- **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames.. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.



- **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois**.

- **Un mur plein,** sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE		
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	*CF les dispositions générales (Degrés 5)*	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq		
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse		
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »*	
Soustons		
Tosse		

- **Sur la commune de Seignosse et Saubion,** un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :
  - Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail
  - Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque coté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.

Après

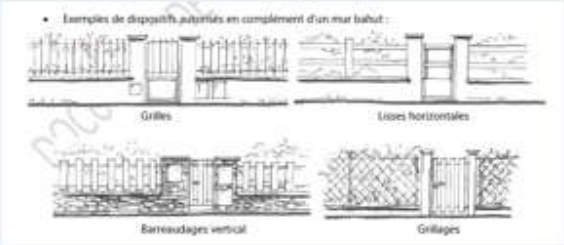
B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisés sur voies et emprises publiques peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames.. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. A Capbreton, cet espacement minimum est réduit à 2 ou 3 cm.



2. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles.**

4. **Un mur plein,** sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable. A ~~Seignosse et à~~ **Saubion,** ~~ces 5 mètres sont à répartir soit de part et d'autre du portail, soit de chaque coté du portail, sur une longueur totale de mur de 10 mètres~~. **cette longueur maximale est portée à 10m, à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté.**

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE		
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	*CF les dispositions générales (Degrés 5)*	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M.		
Saint-Jean-de-M.		
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G.		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	*CF règles architecturales du degré 2*	
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »*	
Soustons		

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

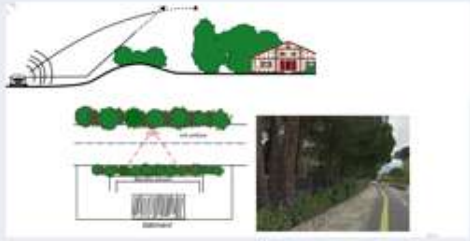
Avant

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** : est également autorisé un mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur



Règles particulières :

- **Sur la commune de Seignosse et Saubion,** un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :
  - Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail
  - Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque coté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** :

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

- mur maçonné de 1m50 maximum de hauteur
- muret ou soubassement surmonté :
  - de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur max de 1m50
  - d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50
  - de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50
- gabion d'une hauteur maximale de 1m50
- ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
- haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus

Sur limites séparatives : la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m. Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.

- **Sur la commune de Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives.

Après

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m
- **A Saint Vincent de Tyrosse** : est également autorisé un mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur

Règles particulières :

- A Magescq : Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.
- A Saubion : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur emprises publiques, uniquement sur RD.

Règles particulières à Saint Vincent de Tyrosse :

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

- mur maçonné de 1m50 maximum de hauteur
- muret ou soubassement surmonté :
  - de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur max de 1m50
  - d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50
  - de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50
- gabion d'une hauteur maximale de 1m50
- ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
- haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

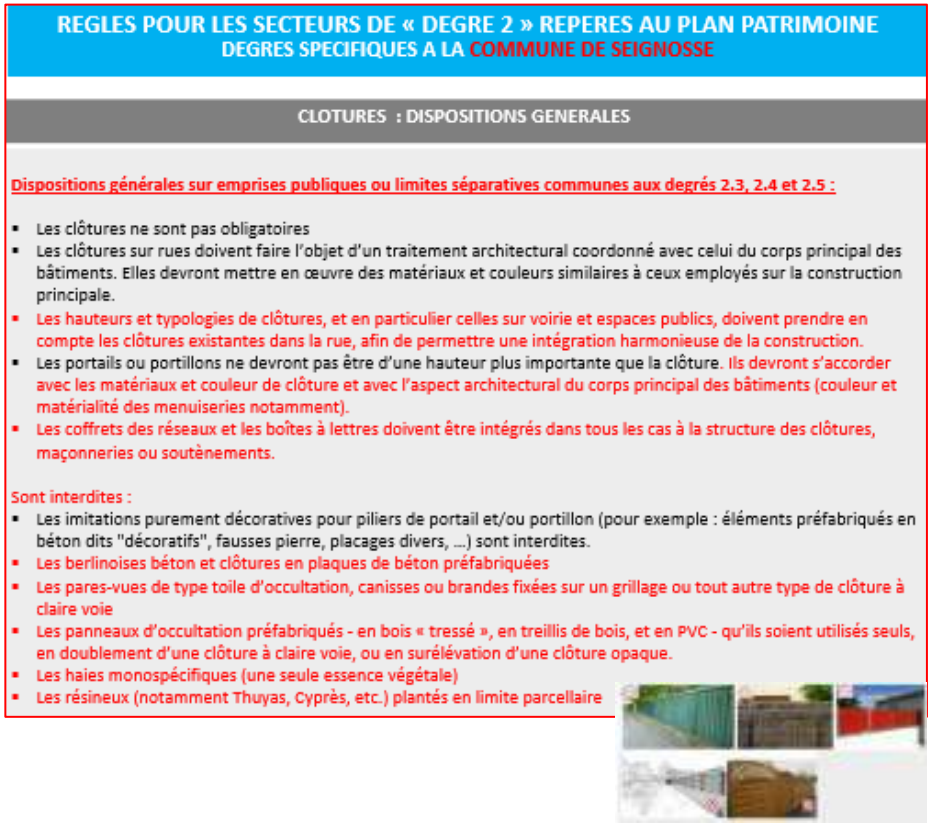
SEIGNOSSE

→ **Objectif**. Dans un souci de qualité urbaine et paysagère du développement urbain, des règles d'aspect extérieur ont été définies en partenariat avec l'architecte-conseil de la commune, afin de valoriser les spécificités architecturales de Seignosse, notamment pour l'édification des clôtures. Un degré spécifique a ainsi été établi, en distinguant, pour certaines règles, le secteur Océan du secteur Bourg, en raison de leurs particularités architecturales.

- Renforcement des dispositions générales sur l'insertion harmonieuse des clôtures dans la rue, sur la cohérence d'ensemble à respecter pour les portails/portillons, sur un traitement intégré des coffrets de réseaux/boîtes aux lettre et sur les types de clôtures interdits.

Avant

Après



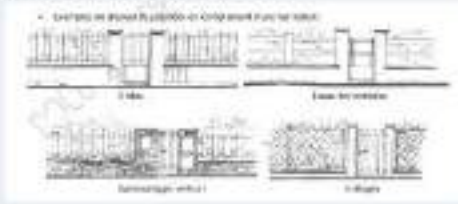
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif à Seignosse Bourg. Sur emprise publique, abaisser la hauteur maximale des clôtures autorisées (1.6m au lieu de 1.8m), encourager la végétalisation des clôtures et les plantations d'arbres de hautes tiges/arbustes dans les jardins (gestion des intimités), assouplir la règle concernant la longueur des murs pleins (sous réserve de plantations) et les dispositifs à claire-voie et autoriser de nouveaux types de clôtures (les ganivelle, les planches de bois verticales. Par souci de pédagogie, compléter les prescriptions par des schémas illustratifs sur les différents types de clôtures autorisés.

Avant

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

- Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, devant laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.



- Une haie d'essences locales (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.

- Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Bénesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	Cf les dispositions générales (Degré 1)	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Ondres		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq		
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Soubrigues		
Soustons		
Seignosse		
Souorts-Rossagel	Cf règles architecturales du secteur de « degré 2 »	
Soustons		
Tosse		

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m

- Sur la commune de Seignosse et Saubion, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :
  - Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail
  - Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque coté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.

Après

Dispositions spécifiques aux degrés 2.3 et 2.4 : Seignosse bourg

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques

- La hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,6 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie : grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical, grillage de couleur vert ou gris maille rectangulaire à simple torsion, ou lisses, de hauteur totale maximale de 1,6 m. Le dispositif s'inspirera des dispositifs et matérialités déjà existants dans la rue. Le grillage métallique sera de couleur verte ou grise. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a).

2 . Une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a), éventuellement doublée d'un grillage (devant ou derrière) de couleur verte ou grise, ou de ganivelles, de hauteur maximale 1,6 m.

3. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,6 m. Cette clôture sera préférentiellement d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public.

4. : Une clôture maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,6 m ; avec plantation de grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a).

Ces dispositifs de clôtures et haies peuvent être doublés, à l'intérieur des jardins de plantations d'arbres de hautes tiges en isolé ou en bosquet, et de massifs d'arbustes hauts d'essences locales majoritairement (*a) pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc.

(*a) : Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. Pour les degrés 2.3 et 2.4, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 11 et 12) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 14 et 15).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif à Seignosse Bourg.

- Renforcer les prescriptions sur limites séparatives (non réglementé auparavant, sauf pour les hauteurs) :
- Abaisser la hauteur maximale des clôtures autorisées (1.8m au lieu de 2m),
- Par souci de pédagogie, compléter les prescriptions par des schémas illustratifs sur les différents types de clôtures autorisés.

Avant

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

- Un grillage
- Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou inox). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales (Cf. liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.

- Un mur plein. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent : les matériaux non pérennes sont interdits.

TYPES DE CLOTURES AUTORISEES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE		
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Bénesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	Dispositions générales (DEGRES 5)	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq		
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Soustons		
Seignosse		
Tarnos		

Après

Dispositions spécifiques aux degrés 2.3 et 2.4 : Seignosse bourg

B/ Clôtures sur limites séparatives

- La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative est de 1,8 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

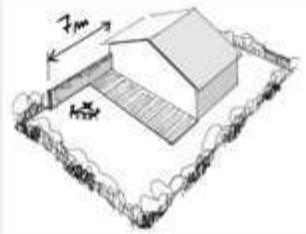
5 . Une haie d'essence variées et majoritairement locales (*a), éventuellement doublée d'un grillage (devant ou derrière) de couleur verte ou grise, ou de ganivelles de hauteur 1,8 m.

6 . Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,8 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a).

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, en plus des typologies précédentes, est autorisée :

7 . Une clôture pleine, maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,8 m, et sur une longueur de 7 mètres maximum d'un seul tenant à partir du nu extérieur de la façade arrière, pour assurer une intimité avec le voisinage.

Mur enduit en prolongement de la façade arrière



(*a) : Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. Pour les degrés 6.1 et 6.2, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 11 et 12) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 14 et 15).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ **Objectif à Seignosse Océan. Sur emprise publique**, abaisser la hauteur maximale des clôtures autorisées (1.4m au lieu de 1.8m), encourager la végétalisation des clôtures et les plantations d'arbres de hautes tiges/arbustes dans les jardins (gestion des intimités), assouplir la règle concernant les dispositifs à claire-voie, autoriser de nouveaux types de clôtures, sous conditions (les ganivelles, les planches de bois verticales, les berlinoises). Par souci de pédagogie, compléter les prescriptions par des schémas illustratifs sur les différents types de clôtures autorisés.

Avant

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

- **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.

- **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.**

- **Un mur plein**, sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE		
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Bessese-Vieille		
Capbreton		
Josse		
Labenne		
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq		
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Soustons		
Tosse		

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m

- Sur la commune de Seignosse et Saubion, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :
  - Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail
  - Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque coté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.

Après

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques

- La hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,4 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

8. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie : grillage de couleur vert ou gris maille rectangulaire et à simple torsion, lisses, ou planches de bois verticales ajourées, de hauteur totale maximale 1,4 m. Le dispositif s'inspirera des dispositifs et matérialités déjà existants dans la rue. Le grillage métallique sera de couleur verte ou grise. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et locales (*b).

9. Une haie d'essence variées et majoritairement locales (*b), éventuellement doublée d'un grillage (devant ou derrière) de couleur verte ou grise, ou de ganivelles, de hauteur maximale 1,4 m.

10. : Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,4 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et locales (*b). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public.

11. Une barrière basse (de type « paddock ») composée de poteaux (béton ou bois) et de 2 lisses horizontales d'une hauteur maximale de 90 cm. Cette clôture pourra être doublée d'une haie d'essences variées et locales (*b). Les poteaux et lisses pourront être de teinte naturelle ou aux couleurs de l'habitation pour ceux réalisés en bois ou peints en blanc pour ceux en béton. Le portail et le portillon seront à réaliser en bois ou en métal dans une teinte coordonnée.

- **Dans le cas de terrains en surplomb uniquement, en plus des typologies précédentes est autorisée :**

12. Un soutènement de type « berlinoise » en bois utilisé dans sa couleur naturelle. Lorsque le soutènement dépasse 60 cm de hauteur, celui-ci sera nécessairement doublé de plantations variées et locales (*b).

Berlinoise bois en soutènement

- Ces dispositifs de clôtures et haies peuvent être doublés, à l'intérieur des jardins, de plantations d'arbres de hautes tiges en isolé ou en bosquet, et de massifs d'arbustes hauts d'essences locales (*b) pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif à Seignosse Ocean.

- **Renforcer les prescriptions sur limites séparatives** (non réglementé auparavant, sauf pour les hauteurs)
- Abaisser la hauteur maximale des clôtures autorisées (1.8m au lieu de 2m),
- Par souci de pédagogie, compléter les prescriptions par des schémas illustratifs sur les différents types de clôtures autorisés.

Avant

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

- **Un grillage**
- **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, treillage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou bois). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
- **Une haie d'essences locales** (CF. liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.**

- **Un mur plein.** Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent : les matériaux non pérennes sont interdits.

TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE

	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Bénesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne		
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq		
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse		

Après

B/ Clôtures sur limites séparatives

- La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative est de 1,8 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

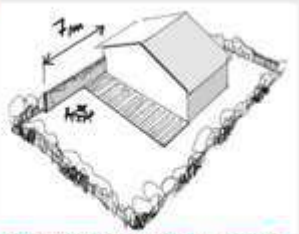
14 . Une haie d'essence variées et majoritairement locales (*b), éventuellement doublée d'un grillage (devant ou derrière) de couleur verte ou grise, **ou de ganivelles de hauteur 1,8 m.**

15. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, **de hauteur maximale 1,8 m.** Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*b).

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, en plus des typologies précédentes, est autorisée :

16. Une clôture pleine, maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,8 m et sur une longueur de 7 mètres maximum d'un seul tenant à partir du nu extérieur de la façade arrière, pour assurer une intimité avec le voisinage.

Mur enduit en prolongement de la façade arrière



(*b) : Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. Pour les degrés 6.3, les espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 11 et 12).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VIEUX BOUCAU

→ **Objectif.** Renforcer les exigences concernant la qualité des clôtures et rectifier une erreur matérielle qui renvoyait au précédent PLU concernant la prise en compte du risque feu de forêt.

Avant

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

CLOTURES

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Haies vives d'essence locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur, **seulement en secteur Degré 2-1.**
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les lisses et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous bassement

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.

En secteur Degré 2- 3, le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés par une trame mouchetée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.

L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci dessus est interdite (brande, canisse et brise vues, palissade en bois, bâche, plaques en pvc, béton, bois ...)

Après

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

1. Haies vives d'essence locales, n'excédant pas **1,80** m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique n'excédant pas 1,40m de hauteur , concernant le treillage. Il s'agit d'un grillage simple dont la couleur est soit Gris (RAL 9006) soit Vert (RAL 6005). Un grillage à maille large est à privilégier pour faciliter le passage de la petite faune. Cette prescription s'applique à l'ensemble du secteur de Degré 2.2
2. Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent, **seulement en secteur Degré 2-1.** La hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,40m ~~1,80 m~~ de hauteur. Concernant la grille, il s'agit d'une grille rigide au sens de ferronnerie/serrurerie dont la couleur est soit Gris (RAL 9006) soit Rouge basque (RAL 3011) soit vert basque (RAL 6005) selon le contexte (dans tous les cas la couleur de la grille sera de la même couleur que celle des volets et/ou des débords de toits). Les grilles semi rigides de type industriel sont à proscrire dans le Site inscrit.
3. Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale par rapport au niveau de de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille n'excédant pas 1,40m de hauteur et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, ~~l'ensemble~~ n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Concernant la grille, il s'agit d'une grille rigide au sens de ferronnerie/serrurerie dont la couleur est soit Gris (RAL 9006) soit Rouge basque (RAL 3011) soit vert basque (RAL 6005) selon le contexte (dans tous les cas la couleur de la grille sera de la même couleur que celle des volets et/ou des débords de toits). Les grilles semi rigides de type industriel sont à proscrire dans le Site inscrit.
4. Les lisses et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous bassement. Ce type de clôture peut être doublé, côté intérieur de la propriété, d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

concernant les portillons et portails :

- la hauteur des poteaux des grillages et des portails ne peut excéder 1,40m
- Le PVC est à proscrire
- La nature du matériau doit être adapté selon les 4 types de clôtures.
  - clôture type1 : portillon et portail métal ou bois, couleur naturelle pour le bois ou Gris (RAL 9006) soit Rouge basque (RAL 3011) soit vert basque (RAL 6005) pour le bois ou métal selon le contexte (dans tous les cas la couleur de la grille sera de la même couleur que celle des volets et/ou des débords de toits)
  - Clôture type2 : portillon et portail métal ou bois, couleur Gris (RAL 9006) soit Rouge basque (RAL 3011) soit vert basque (RAL 6005) selon le contexte (dans tous les cas la couleur de la grille sera de la même couleur que celle des volets et/ou des débords de toits).
  - Clôtures types 3 et 4 : portillon et portail métal ou bois, couleur naturelle pour le bois ou couleur Gris (RAL 9006) soit rouge basque (RAL 3011) soit vert basque (RAL 6005) pour le bois ou métal selon le contexte (dans tous les cas la couleur de la grille sera de la même couleur que celle des volets et/ou des débords de toits)

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.

En secteur Degré ~~2-3~~ 2-2, le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés dans le plan 3.2.9 relatif aux risques par une trame mouchetée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.

L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci dessus est interdite (brande, canisse et brise vues, palissade en bois, bâche, plaques en pvc, béton, bois ...)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

A11 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Espaces non imperméabilisés dans les espaces libres dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixte

MACS

→ **Objectif.** En complément des précisions apportées dans le lexique sur la définition des espaces de pleine terre, préciser la notion « non artificialisée », en excluant les revêtements qui ne sont pas totalement perméables et qui ne permettent pas de végétalisation (comme les graviers) et préciser le cas des bandes d'accès, qui sont également interdites

Avant

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre, son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type evergreen
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines…) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Après

Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses;
- ~~l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage~~ la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type evergreen, graviers, etc
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines, fosses septiques…) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

LABENNE

→ **Objectif.** Afin de conforter les linéaires commerciaux existants et permettre une évolution des activités commerciales existantes sur des sites très denses, apporter un assouplissement concernant les espaces de pleine terre pour les projets exclusivement commerciaux situés le long des linéaires commerciaux ;

MOLIETS

→ **Objectif.** Afin de préserver la qualité paysagère du quartier de Maa, renforcer les exigences en matière d'espaces de pleine terre (de 40 à 70%). Cette modification concerne également le plan réglementaire 3.2.7 relatif au patrimoine.

SEIGNOSSE

→ **Objectif.** Renforcer les exigences en matière d'espaces de pleine terre pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle et prévoir leur modulation selon le degré de densité attendue (emprise au sol autorisée).

VIEUX BOUCAU

→ **Objectif.** Renforcer les exigences en matière d'espaces de pleine terre (50%) sur la majorité du tissu urbain résidentiel (secteur d'emprise au sol de 35%) et recommander des revêtements perméables sur les 15% d'espaces libres (accès, parking, etc.)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Avant

	Secteur d'application	REGLES PARTICULIERES
Angresse	emprise au sol de 22%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre
Benesse Maremne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres
Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse	emprise au sol de 30%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 40%	Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 60%	Taux minimal de 20% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Moliets	quartier résidentiel de Maa	Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Saubion	Emprise au sol de 20%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol supérieure à 30%	Non réglementé
Soustons	emprise au sol inférieure à 80%	taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale

Après

	Secteur d'application	Règles particulières
Angresse	emprise au sol de 22%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre
Benesse Maremne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres
Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse	emprise au sol de 30%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 40%	Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 60%	Taux minimal de 20% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Labenne	Le long des linéaires commerciaux (plan 3.2.2)	Les projets exclusivement commerciaux ne sont pas réglementés en espace de pleine terre.
Moliets	quartier résidentiel de Maa	Taux minimal de ~~40~~ 70% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Saubion	Emprise au sol de 20%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à ~~30%~~ 25%	Taux minimal de ~~45%~~ 55% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	~~emprise au sol supérieure à 30%~~	~~Non réglementé~~
	emprise au sol égale à 50%	Taux minimal de 25% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 70%	Taux minimal de 15% d'espace de pleine terre
Soustons	emprise au sol inférieure à 80%	taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Vieux Boucau	emprise au sol de 35%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. Sur les 15% d'espaces libres restant, il est recommandé des revêtements perméables.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Aménagement des espaces libres dans les secteurs à vocation économique et commerciale (Capbreton)

→ **Objectif (Capbreton).** Afin de tenir compte des importantes inondations connues dans certaines zones d'activités et de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, les aires de stationnement modifiées ou nouvellement créées devront utiliser des revêtements perméables et infiltrants ou être végétalisés.

Avant **Après**

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.2 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

Dans les secteurs à vocations économiques et commerciales repérés au document graphique 3.2.2:

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain. La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.
- Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.
- Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, la règle de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

Règles particulières

Sur la commue de Soorts Hossegor, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les aires de dépôt de matériel seront masquées par la plantation d'une haie vive. Les limites avec les terrains à vocation d'habitation riverains doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant les dispositifs nécessaires à la réduction des nuisances sonores et visuelles.
Au niveau des terrains disposant d'une façade directe sur la RD652, un traitement paysager comportant des arbres d'essences locales (pins maritimes notamment) devra être réalisé en premier plan vis-à-vis des constructions et installations.

Sur la commune de Benesse Maremne, en zone de mixité renforcée, un taux minimal de 30% d'espace de pleine terre est appliqué sur la superficie des espaces libres.

Règles particulières

- **A Soorts Hossegor, l**es espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les aires de dépôt de matériel seront masquées par la plantation d'une haie vive. Les limites avec les terrains à vocation d'habitation riverains doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant les dispositifs nécessaires à la réduction des nuisances sonores et visuelles.
- Au niveau des terrains disposant d'une façade directe sur la RD652, un traitement paysager comportant des arbres d'essences locales (pins maritimes notamment) devra être réalisé en premier plan vis-à-vis des constructions et installations.
- **A Benesse Maremne**, en zone de mixité renforcée, un taux minimal de 30% d'espace de pleine terre est appliqué sur la superficie des espaces libres.
- A Capbreton, les parcs et les aires de stationnement modifiés ou nouvellement créés seront en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisés.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Plantations des espaces libres (hors partie stationnement)

→ **Objectif (MACS).** Renforcer les prescriptions relatives à la préservation des boisements existants ; le projet devant s'adapter à la présence de boisements significatifs (chênes, etc.). Pour assurer la qualité paysagère des projets, les plantations devront également respecter une hauteur minimale.

Avant

A) Plantations et Aménagement des espaces libres (hors partie stationnement)

Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.

Après

A) Plantations et Aménagement des espaces libres (hors partie stationnement)

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence.
Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Plantations complémentaires dans les parties destinées au stationnement

→ **Objectif / MACS.** Rectifier une erreur matérielle dans la rédaction de la règle pour calculer le nombre de plantations exigées pour la règle d'1 arbre pour 6 places de stationnement, qui fonctionne par tranche : 7 places (et non arbres) = 2 arbres.

Avant

Dans les secteurs de mixtes et à vocation résidentielle repérés au document graphique 3.2.2, il sera exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules la conservation ou la plantation de :

Stationnement et plantations	Sans objet	1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement.	1 arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 6 places de stationnement
Angresse	■		
Azur		■	
Benesse-Maremne			■
Capbreton	■		
Josse			■
Labenne	■		
Magescq		■	
Messanges	■		
Moliets-et-Maa	■		
Orx	■		
Saint-Geours-de-Maremne	■		
Saint-Jean-de-Marsacq	■		
Saint-Martin-de-Hinx	■		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		■	
Sainte-Marie-de-Gosse	■		
Saubion	■		
Saubrigues	■		
Saubusse	■		
Seignosse			■
Soorts-Hossegor			■
Soustons	■		
Tosse	■		
Vieux-Boucau-les-Bains		■	

Modalité d'application

- *Le nombre de plantations exigées pour les places de stationnement s'additionnent à celles exigées pour le reste des espaces libres.*
- *La règle d'1 arbre pour 2 places de stationnement fonctionne par tranche complète (1 place = 0 arbre, 3 places = 1 arbre,), tandis que celle d'1 arbre pour 6 places fonctionne par tranche entamée (3 places = 1 arbre et 7 arbres = 2 arbres)*

Après

Modalité d'application

- *Le nombre de plantations exigées pour les places de stationnement s'additionnent à celles exigées pour le reste des espaces libres.*
- *La règle d'1 arbre pour 2 places de stationnement fonctionne par tranche complète (1 place = 0 arbre, 3 places = 1 arbre), tandis que celle d'1 arbre pour 6 places fonctionne par tranche entamée (3 places = 1 arbre et 7 ~~arbres~~places = 2 arbres)*

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Règles particulières pour les espaces libres dans les opérations d'aménagement à Vieux Boucau

→ **Objectif (Vieux Boucau).** Renforcer les obligations pour les opérations de 5 logements concernant la création d'espaces communs (voiries + espaces verts) à hauteur de 25% minimum, avec une proportion d'espace minéralisé inférieure à celle des espaces verts collectifs, et avec 20% minimum d'espace vert collectif exigés.

Avant Après

	Type d'opération d'aménagement	Secteur d'application	Règles spécifiques concernant les espaces libres et les plantations
Angresse, Soustons et Bénesse-Maremne	à partir de 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	25% au minimum de cette surface doit être aménagée en espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5.000 m²	Emprise au sol de 30%	15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
	Toute	Emprises au sol de 40 et 60%	Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
Vieux-Boucau-les-Bains	Toute	Zone U, résidentielle ou mixte	- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. - En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, eleagnus, hortensia, camelia, phyllirea, ciste, notamment aux abords des constructions.

Vieux-Boucau	Toute	Zone U, résidentielle ou mixte	- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. - En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, eleagnus, hortensia, camelia, phyllirea, ciste, notamment aux abords des constructions.
	à partir de 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	- 25% au minimum de cette surface doit être aménagée en espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. - 20% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction seront plantés d'arbres de haute tige (essences locales)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

A12 – STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE LOGEMENT

MACS

→ **Objectif.** Clarifier la rédaction de la règle pour les obligations de stationnements vélos pour les opérations d'ensemble (un local vélo étant adapté pour les opérations groupées mais pas pour les lotissements) et rappeler l'obligation légale du Code de la Construction concernant leur dimensionnement.

Avant Après

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Tout parc de stationnement fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique et devra privilégier les revêtements perméables.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5mX5m ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres.

Les constructions nouvelles à usage de logement devront respecter **1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un mini de 2 places/logement, arrondi au supérieur**. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et pour les opérations d'ensemble comportant au moins 5 lots, doivent se rajouter :

- 1 place visiteurs par tranche de 5 logements/lots.
- local vélo comprenant 1 place par logement

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5mX5m ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres.
Les surfaces minimales pour le stationnement vélo sont de 0,75 m² pour des logements d'1 à 2 pièces et 1,50m² au-delà.

Les constructions nouvelles à usage de logement devront respecter **1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un mini de 2 places/logement, arrondi au supérieur**. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou d'opérations groupées ~~et pour les opérations d'ensemble~~ comportant au moins 5 ~~lots~~ logements, doivent se rajouter :

- 1 place visiteurs par tranche de 5 logements/lots.
- local vélo comprenant 1 place par logement.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif.** Afin de tenir compte de l'entrée en vigueur du PPRL Bourret Boudigau, qui interdit les stationnements en sous-sol, supprimer la règle relative à l'interdiction de réaliser des stationnements en aérien dans la zone bleue du PPRL et fixer des conditions à leur réalisation (dans l'emprise du bâtiment et non visible du domaine public, cas des restaurants pouvant offrir, sous conditions, des places de stationnement en dehors de l'emprise du bâtiment).

SOUSTONS

→ **Objectif**. Conformément aux règles précédemment édictées dans le PLU de Soustons et pour un confort d'usage, majorer les obligations en terme de surface minimale pour le stationnement vélo (1.50 m² quelque soit la taille du logement).

Avant

Soorts-Hossegor	emprises au sol de 20% et de 30%	Les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.
	emprise au sol de 35% et 50%	les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain
Soustons	Zone U	• en cas d'extension, la surface de référence est celle du projet total (base + extension). • 1 place visiteurs par tranche de 3 logements
	emprise au sol non réglementée et de 80%	1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement.

Après

Soorts-Hossegor	emprise au sol de 20%	Les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment, sauf dans le secteur bleu du PPRL Bourret Boudigau, où les stationnements pourront être autorisés dans l'emprise du bâtiment et à condition de ne pas être visibles du domaine public. Pour les activités de restauration, les places de stationnement pourront être réalisées en dehors de l'emprise des bâtiments, sous conditions d'un traitement qualitatif : plantations, traitement paysager des abords et limitation des îlots de chaleur (revêtement perméable ou semi-perméable).
	~~emprises au sol de 20% et~~ de 30%	Les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.
	emprise au sol de 35% et 50%	Les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain.
Soustons	Zone U	• en cas d'extension, la surface de référence est celle du projet total (base + extension). • 1 place visiteurs par tranche de 3 logements est exigée • La surface minimale pour le stationnement vélo est de 1.50 m² par logement/vélo
	non réglementée et 80%	1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

A13 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

MACS

→ **Objectif.** Afin d'accompagner la densification des tissus urbains et anticiper ses impacts en matière de desserte, généraliser les dispositions préexistantes à Saubion, Soustons et Saint Vincent de Tyrosse, relatives à la largeur des accès qui varie selon la taille des opérations desservies.

Avant

Règle particulière :

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse et de Saubion :**
  - La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'un logement
  - Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur sauf dans la zone de mixité de fonction renforcée où la largeur minimale est maintenue à 3m50 de large quel que soit le nombre de logements desservis.
- **Sur la commune de Soustons,** les accès ou bande de desserte desservant un seul logement doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. S'ils desservent plus d'un logement, les accès et bande de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres, incluant une chaussée de 3,5 m minimum sur toute la longueur.

Après

- **Selon le nombre de logements créés, une largeur minimale d'accès est imposée selon les modalités suivantes, qui varient selon les communes :**

1. La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'1 logement et de 6m (avec une chaussée minimale de 3,5 m) pour desservir la construction ou la rénovation de plus d'1 logement.
2. La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'1 logement, de 5m pour la desserte de 2 à 5 logements et de 6m (avec une chaussée minimale de 3,5m) pour la desserte de 6 logements et plus.
3. La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte de 2 logements, de 5m pour la desserte de 3 à 5 logements et de 6m (avec une chaussée minimale de 3,5m) pour la desserte de 6 logements et plus.

Largeur minimale	Sans objet	Option 1	Option 2	Option 3
Angresse			■	
Azur			■	
Beresse-Maremne	Règle particulière			
Capbreton			■	
Josse		■		
Labenne				■
Magescq			■	
Messanges		■		
Moliets-et-Maa		■		
Orx				
Saint-Geours-de-Maremne		■		
Saint-Jean-de-Marsacq			■	
Saint-Martin-de-Hinx			■	
Saint-Vincent-de-Tyrosse		▒		
Sainte-Marie-de-Gosse		■		
Saubion		▒	■	
Saubrigues			■	
Saubusse			■	
Seignosse	▒			
Soorts-Hossegor	▒			
Soustons		▒	■	
Tosse	▒			
Vieux-Boucau-les-Bains	▒			

Règle particulière :

- Dans la zone de mixité de fonction renforcée, la largeur minimale de l'accès est maintenue à 3m50 quel que soit le nombre de logements desservis.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

BENESSE MAREMNE

→ **Objectif.** Insérer des règles particulières, dans le cas de création de nouveaux accès ou d'aménagement d'accès existants, concernant les largeurs et les longueurs des accès, le régime applicable (accès ou voie) ainsi que l'interdiction d'accès juxtaposés en cas de division en drapeaux.

Avant Après

1. 1- ACCÈS

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement , soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est en riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, pour les routes classées en 1ère , 2nd et 3ème catégorie la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite.
- Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.
- Le dépôt d'une demande de permission de voirie est obligatoire pour toute création ou modification d'accès

Règle particulière à Benesse Maremne :

Accès particuliers à créer.

- Les accès particuliers auront une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.
- La création d'un accès particuliers pour desservir des constructions à usage d'habitation ne pourra s'utiliser que pour desservir trois logements au maximum. Au-delà, il sera considérée comme une voie privée et soumise aux prescriptions de l'article 2. 2 Voirie ci-après.
- La longueur totale d'un accès entre son extrémité et la voie publique ou privée sur laquelle il se greffe ne pourra excéder 60 mètres. Au-delà, il sera considérée comme une voie privée et soumis aux prescriptions de l'article 2.2 Voirie ci-après.
- Dans le cas de divisions en drapeaux, la création d'accès particuliers juxtaposés est interdite. Il y aura donc lieu de prévoir en cas de division de terrain laissant un reliquat de propriété pouvant conduire à la création de plusieurs lots ou logements, des possibilités foncières permettant la création d'un accès unique ou d'une voirie permettant la desserte de l'ensemble des constructions qui pourront être réalisées à terme.

Accès existants.

Dans le cas d'accès existants, si la longueur ou le nombre de logements desservis existants est supérieurs à 60mètres et 3 logements, tout nouveau projet de construction constituant un nouveau logement sera soumis à la transformation du chemin d'accès en voie privée soumise aux prescriptions de l'article 2. 2 Voirie ci-après.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone A et N

→ Objectif/MACS .

- Limiter les extensions en zone A et N, en rajoutant la notion d'emprise au sol maximale à celle de surface de plancher (qui n'inclue pas les garages). Cette nouvelle disposition ne s'applique pas aux communes d'Azur, Orx, Seignosse.
- En zone Agricole et Naturelle, tenir compte de la jurisprudence récente de l'arrêt du Conseil d'Etat du 30/01/2020. Ce dernier admet que le périmètre d'un lotissement puisse comprendre des lots situés en zone A et N, sous conditions que les parcelles situées dans ces zones constituent les espaces verts du lotissement ou agrandissent les lots avec une zone inconstructible et que le règlement du PLU autorise les équipements communs indispensables au lotissement dans ces zones (assainissement, accès à la voie publique).

Avant

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées en zone A :

- **L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi**, sous réserve que :
  - l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole)
  - que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
  - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

  L'extension est autorisée dans la limite de :
  - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi
  - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension),

  La possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi

- **Les piscines** sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.

- Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²).*

- **Les aménagements légers liés à la valorisation du site** (voies vertes, cheminements piétons, etc)

Après

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées en zone A :

- **L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi**, sous réserve que :
  - l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole)
  - que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
  - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

  L'extension est autorisée dans la limite de :
  - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, sans être supérieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée
  - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension) et sans être supérieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée

  Le critère supplémentaire lié à l'emprise au sol maximale ne s'applique pas dans les communes d'Azur, d'Orx et de Seignosse.

  La possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi

- **Les piscines** sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.

- Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²).*

- Les aménagements et créations de voirie, en limitant au maximum l'imperméabilisation.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ **Objectif /MACS.** Autoriser l'hébergement saisonnier dans les secteurs d'hébergements touristiques afin de répondre aux besoins des salariés. Cette modification s'applique en zone Ut, dans les STECAL tourisme et dans les zones NT1 (campings aménagés). Cette disposition ne s'applique pas aux zones NT2 réservée aux activités touristiques (de par leur forte valeur paysagère ou environnementale) ni aux aires naturelles de camping (NT3).

Avant **Après**

STECAL à vocation touristique	• Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. • Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport. • Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher. • Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.

STECAL à vocation touristique	• Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. • Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport. • Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher. • Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur. • Les constructions ou extensions des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone N

→ **Objectif /MACS.** En zone Naturelle, clarifier la disposition générale rappelant le respect des dispositions du Code de l'urbanisme. Il s'agit, conformément à l'article R151-25 du Code de l'urbanisme, d'autoriser les bâtiments agricoles dans les communes souhaitant accompagner l'installation de nouveaux agriculteurs et soutenir ainsi le développement d'une agriculture de proximité.

Avant

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :

- **Les constructions et installations** dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme
- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif** 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.
- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage** (marensines), sans limitation de surface

Après

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysages) sont autorisées dans la zone N :

- ~~**Les constructions et installations** dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme~~
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Cette disposition ne s'applique pas sur les communes suivantes où seuls **les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage** (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés : Angresse, Josse, Labenne, Ondres, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.
- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif** 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.
- Les aménagements et créations de voirie, en limitant au maximum l'imperméabilisation.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif /MACS. Préciser en zone NT3 que l'arrêté du 17 février 2014 limite à 1ha les aires naturelles de campings et autorise l'aménagement de bâtis existants pour les bureaux d'accueil.

	Avant	Après
Zone NT3 réservée aux aires naturelles de camping	▪ Seuls sont autorisés les terrains de camping et de caravanage ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires). ▪ Capacité limité à 30 emplacements à l'hectare, maximum *CF Arrêté du 17 février 2014*	▪ Seuls sont autorisés les terrains de camping et de caravanage ▪ L'aménagement de bâtis existants pour les bureaux d'accueil ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires). ▪ Capacité limité à 30 emplacements à l'hectare, maximum ▪ Surface maximale d'1ha *CF Arrêté du 17 février 2014*

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Implantation par rapport aux limites séparatives

→ **Objectif/MACS**. Dans les zones A et N, clarifier le cas de piscines, qui n'étant pas considérées comme une construction (cf lexique), dérogent à toutes les règles d'implantation.

Avant

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres (D = H/2 et D > 4 m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole et les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres (D = H/2 et D>4 m minimum).

Ce recul est calculé hors avant toit.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Règles particulières à Soustons : l'implantation sur limite séparative est interdite.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.4.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Après

Cas des PISCINES EXTÉRIEURES

Les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines extérieures non couvertes qui peuvent s'implanter à X mètres des limites séparatives, calculé à partir de leurs margelles ou terrasses :

	Pas de dérogation	Mini 2,5 m	Implantation libre
Angresse			■
Azur		■	
Bénesse-Maremne			■
Capbreton		■	
Josse	■		
Labenne			■
Magescq			■
Messanges			■
Moliets-et-Maa			■
Orx	■		
Saint-Geours-de-Maremne			■
Saint-Jean-de-Marsacq			■
Saint-Martin-de-Hinx	■		
Saint-Vincent-de-Tyrosse			■
Sainte-Marie-de-Gosse			■
Saubion			■
Saubrigues			■
Saubusse			■
Seignosse	■		
Soustons			■
Soorts-Hossegor	■		
Tosse			■
Vieux-Boucau-les-Bains	■		

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Hauteurs des constructions et bâtiments

→ Objectif/MACS. Clarifier la rédaction de la règle concernant les extensions en zone A et N, qui peuvent déroger à la règle générale si la construction existante dépasse la hauteur autorisée. La rédaction initiale semblait interdire les surélévations, alors que les dispositions relatives aux limitations des constructions (extension au sol ou par élévation des constructions) les autorisent.

Avant

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique :

- **Pour constructions destinées à l'habitation** (bâtiment principal et annexes) : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout
- **Pour les autres constructions** autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le cadre d'extension , la hauteur maximale sera celle de la construction existante.

Après

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique :

- **Pour constructions destinées à l'habitation** (bâtiment principal et annexes) : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout
- **Pour les autres constructions** autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par dérogation, dans le cadre d'extension, la hauteur maximale sera celle de la construction existante lorsque celle-ci excède déjà la hauteur autorisée.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Aspect extérieur des constructions (Vieux Boucau)

→ **Objectif.** Par souci de qualité et de cohérence architecturales, appliquer en zone Naturelle les mêmes prescriptions architecturales qu' en zone Urbaine.

Avant Après

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

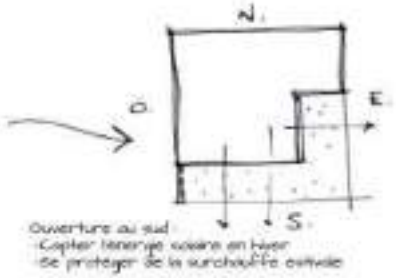
4.1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.



Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :
Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

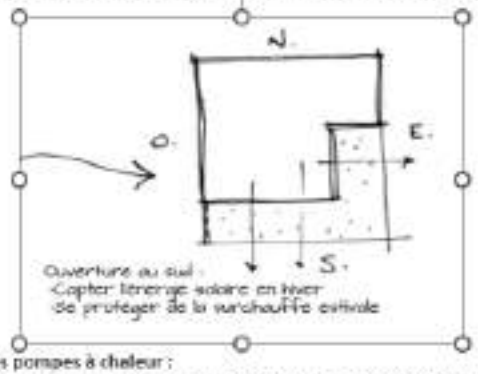
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.



Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :
Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Règles particulières :
A Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).
A Vieux Boucau, les prescriptions architecturales de la zone Naturelle sont identiques à celles de la zone U.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Aspect extérieur des clôtures (Seignosse)

→ **Objectif/limites séparatives.** En cohérence avec les évolutions apportées sur les caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures en zone Urbaine, insérer des règles particulières sur l'aspect extérieur des clôtures dans les zones A et N à Seignosse, afin d'encourager leur végétalisation et garantir leur insertion dans leur environnement. Auparavant, les clôtures sur limites séparatives étaient uniquement réglementées par une hauteur maximale (2m), sans exigences quant à leur typologie.

Avant Après

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

- **Un grillage**
- **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
- **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.**

- **Un mur plein.** Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent : les matériaux non pérennes sont interdits.

TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE		
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	Dispositions générales (DG/RG 5)	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Ondres		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq		
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse		

CLOTURES

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.
Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.
Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront grillagées, la hauteur du grillage ne devant pas dépasser 1,60 m de haut. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences variées.

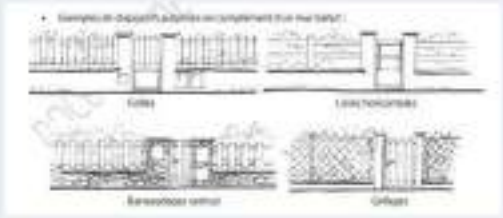
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ **Objectif/emprises publiques.** En cohérence avec les évolutions apportées sur les caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures en zone Urbaine, insérer des règles particulières sur l'aspect extérieur des clôtures dans les zones A et N à Seignosse, afin d'encourager leur végétalisation et garantir leur insertion dans leur environnement.

Avant Après

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

- **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames.. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.



- **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.**

- **Un mur plein,** sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE		
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	CF les dispositions générales (Chapitre 3)	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq		
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Soubrigues		
Soubusse		
Seignosse		
Soorts-Hossegor	CF règles architecturales du secteur de « projet 1 »	
Soustons		
Tosse		

CLOTURES

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

Il est préciser que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.
Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.
Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

B. MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi

CAPBRETON

→**Objectif.** Suite à un inventaire complémentaire réalisé en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France, le CAUE et un historien de l'art et du patrimoine, recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 160 bâtis à protéger et la mise à jour de références cadastrales pour 2 bâtis. **Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.**

Avant Après

CAPBRETON	AR0425
CAPBRETON	AR0423
CAPBRETON	AR0424
CAPBRETON	BK0097
CAPBRETON	AR0363
CAPBRETON	AR0431
CAPBRETON	AR0220
CAPBRETON	BT0155
CAPBRETON	BS0286
CAPBRETON	BR0126
CAPBRETON	BS0037
CAPBRETON	AP0176
CAPBRETON	AR0535
CAPBRETON	AR0237
CAPBRETON	BS0110
CAPBRETON	BI0077
CAPBRETON	BS0007
CAPBRETON	BT0285
CAPBRETON	AP0334
CAPBRETON	BS0286 (ex BS0262)
CAPBRETON	BT0079
CAPBRETON	BT 512 (ex BT0138)
CAPBRETON	BT0439
CAPBRETON	BT 0468 (ex BT0169)

Références cadastrales	Références cadastrales
AR0425	BS0007
AR0423 et AR0424	BT0285
BK0097	AP0334
AR0363	BT0079
AR0431	BT0512
AR0220	BT0439
BT0156 Manuel repérage fait sur BT0155	BT0468
BS0309 Avant division BS0286	BT0485
BR0126	BT0166
BS0332 Avant division BS0037	AS0218
AP0176	BS0018
AR0535	BT0236
AR0237	BS0042
BS0110	BS0046
BI0077	BS0062
BP0226	BS0112
~~BS0286~~ ~~Ancien BS0262~~	BS0211

Références cadastrales	Références cadastrales
BS0121	BS0022
BS0214 et BS0215	BT0194
BT0040	BT0144
BT0086	BS0152
BT0019	BT0425
BT0424	BR0125
BT0403	BP0120
BT0023	BP0130
BT0054	BP0154
BT0388	BS0094
BS0005	BS0293
BT0280	BP0124
BT0279	BP0119
BS0185	BS0282
BS0022	BR0019
BT0194	BR0124
BT0144	BR0117

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Après

Références cadastrales	Références cadastrales
BT0338	AP0018
BR0167	AR0287
BR0063	AR0279
BK0098	AP0216
BP0241	AP0217
BP0303	AR0496
BP0304	AR0130
BP0306	AR0104
BP0133	AP0220
BP0426	AP0305
BP0243	AP0202
BP0254 et BP0255	AP0208
BP0498	AP0194
BP0386	AP0417
BP0146	AS0230

Références cadastrales	Références cadastrales
AR0543	AS0308
AR097	BS0154
AR0048	BR0163
AC0221	BT0151
AR0067	BT0433
AR0068	BT0085
BI0205	BT0368
BI0109	AR0028
AP0215	BS0153
BS0033	AR0045
BS0087	BT0241
BR0162	BT 10,11,12,13,14,15
BP0033	BT0154
BT0275	AS0278
BT0053	AS0351

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Après

Références cadastrales	Références cadastrales
AP0057	BR0166
BS0249	BP0131
BT0145	AR0215
BP0023	AR0072
BP0273	AR0026
AS0365 (avant division AS0077)	BT0228
BT0441	AR0146
BK0120	BP0506
AR0095	BK0100
AS0080	AR0424
AS0048	BK0123
BH0062	BK0108
BH0043	BK0122
AR0197	AR0218
AR0557	AS0046

Références cadastrales	Références cadastrales
BT0044	AR0596
BT0052	AP0464 et AP0465
BT0363	BT0082
AR0063	AS0328
BK0124	BK0109
BK0146	BT0172
BT0048	BK0674
BK0582	AP0419
AR0120 et AR0121	BT0274
BT0476	AR0118
BT0049	AP0051
AR0628	BT0360
AP0055	BP114
BR0071	AR0412
BP0293	AR0052

Références cadastrales
BK0130
AR0301
BR0160

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MAGESCQ

→Objectif

Suite à un inventaire complémentaire réalisé avec l'Architecte des Bâtiments de France et un architecte conseil, recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 16 nouveaux bâtis à protéger dont des maisons de Maîtres ainsi que des maisons en bandes. Ces nouveaux bâtis à protéger seront intégrés pour certains d'entre eux dans les schémas d'aménagement des OAP présentes sur le centre bourg de la commune.

Cette modification entraîne la modification d'une annexe au règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Avant

MAGESCQ	C0070	1ere maison
MAGESCQ	C0104	1 maison
MAGESCQ	C0105	1 maison + 1 chpl desti
MAGESCQ	A20014	2 maisons en L151-19 et 1 grange en changement de destination
MAGESCQ	Q0061	1 maison en L151-19 et 1 grange en changement desti
MAGESCQ	A0180	1° grange en changement desti
MAGESCQ	B0229	maison 1 en L151-19
MAGESCQ	B0229	maison 3 en L151-20
MAGESCQ	B0231	maison 2 en L151-19
MAGESCQ	BD0014	changement destination sur 1 grange
MAGESCQ	BD0015	1 maison en L151-19 et 3 granges en changement desti
MAGESCQ	A0196	1 maison en L151-19
MAGESCQ	A0180	1° grange en changement destination
MAGESCQ	K0224	2 granges en changement desti
MAGESCQ	K0222	1 maison en L151-19 + 1 grange en changement de desti
MAGESCQ	AS0026	1 maison en L151-19
MAGESCQ	AS0026	1 grange en changement desti
MAGESCQ	AT0036	1 maison en L151-19
MAGESCQ	AT0026	1 maison en L151-19
MAGESCQ	AT0095	1 maison en L151-19 + 1 loge à cochon
MAGESCQ	D0139	fournière et loge à cochons ds ainsi mais 0 protection en L151-19 ni chpl desti
MAGESCQ	D0138	grange en changement desti sur 3 parcelles D0138, 135, 134
MAGESCQ	D0137	maison en L151-19
MAGESCQ	D0139	fournière et loge à cochons ds ainsi mais 0 protection en L151-19 ni chpl desti
MAGESCQ	B0005	1 maison en L151-19
MAGESCQ	B0005	1 grange en changement desti
MAGESCQ	B0014	1 maison en L151-19 + 1 grange en chpl desti
MAGESCQ	B0013	1 maison en L151-19
MAGESCQ	B0075	maison en L151-19
MAGESCQ	B0076	ecurie en changement desti
MAGESCQ	D0017	1ere maison d'habitation en L151-19
MAGESCQ	D0015	grange en changement desti
MAGESCQ	D0018	2ème maison d'habitation en L151-19
MAGESCQ	D0017	doublon
MAGESCQ	D0009	parcelle avec écurie : parcelle à requalifier partiellement dans périmètre ainsi
MAGESCQ	A0311	1 maison en L151-19
MAGESCQ	AY0006	3 maisons en L151-19
MAGESCQ	BC0043	1 maison d'habitation en L151-19
MAGESCQ	R0513	1 maison d'habitation en L151-19 et 2 granges en changement desti
MAGESCQ	**AT0027**	1 maison d'habitation en L151-19
MAGESCQ	**AT0027**	1 grange en changement desti
MAGESCQ	**A0489**	grange en changement desti

MAGESCQ	**A0481**	maison en L151-19
MAGESCQ	**BI0051**	1 maison en L151-19 et 2 granges en chpl desti
MAGESCQ	**B0026**	1° maison en L151-19
MAGESCQ	**B0026**	1 grange en changement desti
MAGESCQ	**B0025**	2° maison en L151-19
MAGESCQ	**C0065**	1 maison d'habitation en L151-19
MAGESCQ	**C0065**	1 grange en changement desti
MAGESCQ	**A0168**	maison 1 en L151-19
MAGESCQ	**A0497**	maison 2 en L151-19
MAGESCQ	**A0496**	grange en changement desti
MAGESCQ	C0169	2 maisons en L151-19
MAGESCQ	**A0037**	1 maison en L151-19
MAGESCQ	**A0037**	2 granges en chmagement desti
MAGESCQ	AY0001	1 grange en chmagement desti
MAGESCQ	AY0002	1 maison en L151-19
MAGESCQ	AY0001	à supprimer : doublon
MAGESCQ	D0163	1 grange en changement desti
MAGESCQ	D0168	1 maison en L151-19
MAGESCQ	E0130	1° grange en changement desti
MAGESCQ	E0129	2° grange en changement desti
MAGESCQ	E0129	3° grange en changement desti
MAGESCQ	E0129	1 maison en L151-19
MAGESCQ	R0513	1 maison en L151-19 et 2 granges en changement desti
MAGESCQ	BC0003	2 maisons en L151-19 et 1 grange en changement desti
MAGESCQ	K0031	1 maison en L151-19
MAGESCQ	K0030	1 grange en changement desti
MAGESCQ	BI0075	à supprimer : doublon avec ainsi LABAT n°2
MAGESCQ	AT0032	1 maison en L151-19
MAGESCQ	C0070	2ème maison (cf ligne 122)
MAGESCQ	F0202	1 maison en L151-19
MAGESCQ	F0201	1 grange en chpl desti

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Après (compléments)

MAGESCQ	AC0019	Maison de Maître
MAGESCQ	AE0045	Maison de Maître
MAGESCQ	AE0120	Maison de Maître
MAGESCQ	AE0137	Maison de Maître

MAGESCQ	AE0049	Maison de Maître
MAGESCQ	AE0068	Maison de Maître
MAGESCQ	AE0065	Maison de Maître
MAGESCQ	AE0051	Maison de Maître
MAGESCQ	AE0052	Maison de Maître
MAGESCQ	AE0138	Maison de Maître
MAGESCQ	AE0003	Maison en bande
MAGESCQ	AE0144	Maison en bande
MAGESCQ	AE0011	Maison en bande
MAGESCQ	AE0012	
MAGESCQ	AE0079	Maison en bande

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MESSANGES

→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme entraînant l'identification d'une parcelle pouvant effectuer un changement de destination.

Parcelle concernée : AL0474

Cette modification entraîne la modification d'une annexe au règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif à la mixité.

Avant

Commune	Parcelles
AZUR	0B0121
AZUR	0A0040
AZUR	0G1008
AZUR	0G1008
AZUR	0G0002
AZUR	0G0003
AZUR	0G0359
AZUR	0F0196
BENESSE-MAREMNE	AI0091
JOSSE	0B0091
JOSSE	0B0681
JOSSE	0B0620
JOSSE	0B0530
JOSSE	0A0367
JOSSE	0A0060
JOSSE	0C0417
JOSSE	0C0886
JOSSE	0B0444
JOSSE	0C0003
MAGESCQ	AT0115
MAGESCQ	BI0051
MAGESCQ	0B0026
MAGESCQ	0C0065
MAGESCQ	0D0171
MAGESCQ	AY0001
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111

Après

MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AL0474

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MOLIETS ET MAA

→Objectif

Recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 4 bâtis à protéger. Actuellement, il n'y a pas de liste du patrimoine pour la commune de Moliets et Maa, ces 4 bâtis seront les premières protections en matière de bâti à préserver.

Cette modification entraîne l'ajout d'une nouvelle annexe au règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Après

MOLIETS ET MAA	AV0069
MOLIETS ET MAA	AV0290
MOLIETS ET MAA	AV0287
MOLIETS ET MAA	AV0140

→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme entraînant l'identification d'une parcelle pouvant effectuer un changement de destination.

Parcelle concernée : AT 01093

Cette modification entraîne la modification d'une annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif à la mixité

Avant

Commune	Parcelles
ANGRESSE	AN0051
ANGRESSE	AN0050
MAGESCQ	0K0222
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0360
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0361
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
MAGESCQ	0A0037
MAGESCQ	0A0489
MAGESCQ	0E0129
MAGESCQ	AP0057
MOLIETS-ET-MAA	AY0001
ST-MARTIN-DE-HINX	0B0441
ST-MARTIN-DE-HINX	0A0562
MOLIETS-ET-MAA	AW0032

Après

MOLIETS-ET-MAA	AW0032
MOLIETS-ET-MAA	AT0193

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Un bâti fait l'objet d'un changement de destination sur la commune, les parcelles concernées sont CH 14 et CH 24. Actuellement la commune n'a identifié aucune parcelle au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme.

Cette modification entraîne la modification d'une annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif à la mixité.

Avant **Après**

Commune	Parcelles
ANGRESSE	AN0051
ANGRESSE	AN0050
MAGESCQ	0K0222
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0360
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0361
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
MAGESCQ	0A0037
MAGESCQ	0A0489
MAGESCQ	0E0129
MAGESCQ	AP0057
MOLIETS-ET-MAA	AY0001
ST-MARTIN-DE-HINX	0B0441
ST-MARTIN-DE-HINX	0A0562
MOLIETS-ET-MAA	AW0032

ST-GEOURS-DE-MAREMNE	CH0014 et CH0024
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D1298
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0178
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A1148
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0037
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0148
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0F0147
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0F0340
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0366
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0358
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0675
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0G0421
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0120

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE

→Objectif

Suite à un inventaire complémentaire réalisé avec un architecte conseil, recensement du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, entraînant l'ajout de 26 bâtiments à protéger. Actuellement, il n'y a pas de liste du patrimoine pour la commune de Seignosse.

Cette modification entraîne l'ajout d'une nouvelle annexe au règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Après

SEIGNOSSE	000 AA 16	2 RUE DU CHATEAU D'EAU
SEIGNOSSE	000 AA 18	102 RUE GEORGES CLEMENCEAU
SEIGNOSSE	000 AA 243	86 RUE GEORGES CLEMENCEAU
SEIGNOSSE	000 AA 21	6 RUE GEORGES CLEMENCEAU
SEIGNOSSE	000 AA 20	1 PLACE DE LA VICTOIRE
SEIGNOSSE	000 AA 26	10 PL DE LA VICTOIRE
SEIGNOSSE	000 AA 28	2 AV DES TUCS DOUS BROCS
SEIGNOSSE	000 AA 23	21 AV DU PARC DES SPORTS – LA POSTE
SEIGNOSSE	000 AK 216	6 RUE GAMBETTA
SEIGNOSSE	000 AK 46	4 RUE GAMBETTA
SEIGNOSSE	000 AK 334	24-32 AV DU PARC DES SPORTS
SEIGNOSSE	000 AK 43	5 RUE GAMBETTA
SEIGNOSSE	000 AK 326	2219 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 251	2223 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 52	2168 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 37	1948 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AA 212	3 AV DES TUCS DOUS BROCS
SEIGNOSSE	000 AA 210	5 AV DES TUCS DOUS BROCS
SEIGNOSSE	000 AA 211	5BIS AV DES TUCS DOUS BROCS
SEIGNOSSE	000 AA 289	7 AV DES TUCS DOUS BROCS
SEIGNOSSE	000 AA 102	1767 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 417	6 RUE LÉON BLUM
SEIGNOSSE	000 AK 18	1750 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 17	1728 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 5	1492 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 152	91 AV DU PAOURÉ
SEIGNOSSE	000 AA 227	1643 AV CHARLES DE GAULLE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOUSTONS

→Objectif

Recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 2 nouveaux bâtis à protéger ainsi que l'ajout de fiches patrimoniales accompagnant ces nouvelles protections patrimoniales.

Cette modification entraîne l'ajout d'une nouvelle annexe au règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Avant

✓ AVENUE DE GALLEBEN	fiche 1 à 8 bis
✓ ALLEE DES SOUPIRS	fiche 9 à 12 et 52
✓ ROUTE D'AZUR	fiche 13 et 14
✓ ALLEE DU STADE	fiche 15 et 16
✓ AVENUE DU GAY	fiche 17 à 21
✓ RUE GASTON PONTNEAU	fiche 22 à 23
✓ RUE DU VICOMTE	fiche 24 à 30
✓ RUE DASTE	fiche 31 à 36
✓ AVENUE DU MARECHAL LECLERC	fiche 38 à 41
✓ AVENUE DU GENARAL DE GAULLE	fiche 42 à 49
✓ PLACE ROBERT LASSALLE	fiche 37, 50 et 51
✓ EDF	fiche 52
✓ BOULEVARD DARRIGADE	fiche 53
✓ CHENES LIEGES	fiche 54
✓ ROUTE DE MILLON	fiche 54 bis
✓ LAVOIRS	fiche 55
✓ LE PAVILLON LANDAIS	fiche 56

Après

✓ AVENUE DE GALLEBEN	fiche 1 à 8 bis
✓ ALLEE DES SOUPIRS	fiche 9 à 12 et 52
✓ ROUTE D'AZUR	fiche 13 et 14
✓ ALLEE DU STADE	fiche 15 et 16
✓ AVENUE DU GAY	fiche 17 à 21
✓ RUE GASTON PONTNEAU	fiche 22 à 23
✓ RUE DU VICOMTE	fiche 24 à 30
✓ RUE DASTE	fiche 31 à 36
✓ AVENUE DU MARECHAL LECLERC	fiche 38 à 41
✓ AVENUE DU GENARAL DE GAULLE	fiche 42 à 49
✓ PLACE ROBERT LASSALLE	fiche 37, 50 et 51
✓ EDF	fiche 52
✓ BOULEVARD DARRIGADE	fiche 53
✓ CHENES LIEGES	fiche 54
✓ ROUTE DE MILLON	fiche 54 bis
✓ LAVOIRS	fiche 55
✓ LE PAVILLON LANDAIS	fiche 56
✓ CHEMIN DE MILLON	fiche 57
✓ COUNCHE DOU MEILOU	fiche 59

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. 4 nouveaux bâtis ont été identifiés dans le cadre de ce recensement et un bâti a été retiré de la liste suite à une erreur matérielle d'identification de la parcelle.

Cette modification entraîne la modification d'une annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif à la mixité.

Avant

SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
SOUSTONS	AS0423

Après

SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
~~SOUSTONS~~	~~AS0423~~
SOUSTONS	AS0235
SOUSTONS	AH0298
SOUSTONS	BP0053
SOUSTONS	AW0084

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VIEUX BOUCAU

→Objectif

Suite à un inventaire complémentaire réalisé avec un architecte conseil, recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 2 nouveaux bâtis à protéger, la mise à jour de certaines références cadastrales (10 bâtis) ainsi que l'ajout de fiche patrimoniale.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe au règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Avant

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Après

AN0216	Fiche patrimoine n°13 *(anciennement AN0013)*
AN0189 – AN0190	Fiche patrimoine n°14
AP0129	Fiche patrimoine n°15
AO0178	Fiche patrimoine n°19
AN0063 et AN0064	Fiche patrimoine n°20
AO0168	Fiche patrimoine n°27
AO0170	Fiche patrimoine n°26
AO0166	Fiche patrimoine n°29 *Dans MS1 identifié sur la liste annexée mais pas repérée sur le document graphique*
AO0161	Fiche patrimoine n°31
AO0162	Fiche patrimoine n°30
AK0313	Fiche patrimoine n°33
AK0299 – AK0300	Fiche patrimoine n°34
AK0322	Fiche patrimoine n°35
AK0287	Fiche patrimoine n°40 *Dans MS1 identifié sur la liste annexée mais pas repérée sur le document graphique*
AL0138	Fiche patrimoine n°57
AL0140	Fiche patrimoine n°58
AL0072	Fiche patrimoine n°52
AL0076	Fiche patrimoine n°51
AL0088	Fiche patrimoine n°48

AL 0144	Fiche patrimoine n°59
AK0211	Fiche patrimoine n°62
AL0111	Fiche patrimoine n°56
AL0233	Fiche patrimoine n°55
AL0268	Fiche patrimoine n°50
AK0536	Fiche patrimoine n°41 *(anciennement AK0402)*
AL0145	Fiche patrimoine n°60
AP0010	Fiche patrimoine n°6
AP0009	Fiche patrimoine n°5
AO0167	Fiche patrimoine n°28
AN0152	Fiche patrimoine n°12
AK0206	Fiche patrimoine n°61
AL0292	Fiche patrimoine n°54
AP0006	Fiche patrimoine n°3
AL0109	Fiche patrimoine n°49
AP0002	Fiche patrimoine n° 1
AP0121	Fiche patrimoine n°16

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Après

AK0428	Fiche patrimoine n°43
AK0390 – ~~AK0336~~	Fiche patrimoine n°45
AK0034	
AK0361 – ~~AK0345~~	Fiche patrimoine n°46
~~AO0175~~	Fiche patrimoine n°23 ~~Dans MSJ identifié sur le document graphique mais pas sur la liste annexée~~
~~AK0544~~	~~Fiche patrimoine n°38~~
~~AL0048~~	~~Fiche patrimoine n°55~~
~~AK0006~~	~~Préconisations~~
~~AK0224~~	~~Repérage issu du PLU préconisations~~
~~AK0336~~	~~Préconisations~~
~~AP0017~~	
~~AP0002~~	
~~AN0013~~	~~Inaccessible~~
~~AK0345~~	~~Préconisations~~
~~AN0187~~	~~Inaccessible~~
~~AP0034~~	~~Inaccessible~~
~~AO0165~~	~~Repérage issu du PLU préconisations~~
~~AN0083~~	
~~AK0330~~	~~Repérage issu du PLU préconisations~~
~~AK0331~~	~~Repérage issu du PLU préconisations~~
~~AK0428~~	~~Repérage issu du PLU préconisations~~
~~AL0071~~	

AP0120	Fiche patrimoine n°17
AP0117	Fiche patrimoine n°18
AN0065	Fiche patrimoine n°21
AO0174	Fiche patrimoine n°22
AN0068	Fiche patrimoine n°24
AN0070	Fiche patrimoine n°25
AP0022	Fiche patrimoine n°11
AK0036	Fiche patrimoine n°42
AK0293	Fiche patrimoine n°39
AK540	Fiche patrimoine n°44 (ancienement AK033)
AK0391	Fiche patrimoine n°47
AP0018	Fiche patrimoine n°10
AK0309	Fiche patrimoine n°32
AK0297	Fiche patrimoine n°36
AK0325	Fiche patrimoine n°37
AP0016	Fiche patrimoine n°8
AP0017	Fiche patrimoine n°9
AP0013 – AP0012	Fiche patrimoine n°7
AP0007	Fiche patrimoine n°4
AP0005	Fiche patrimoine n°2

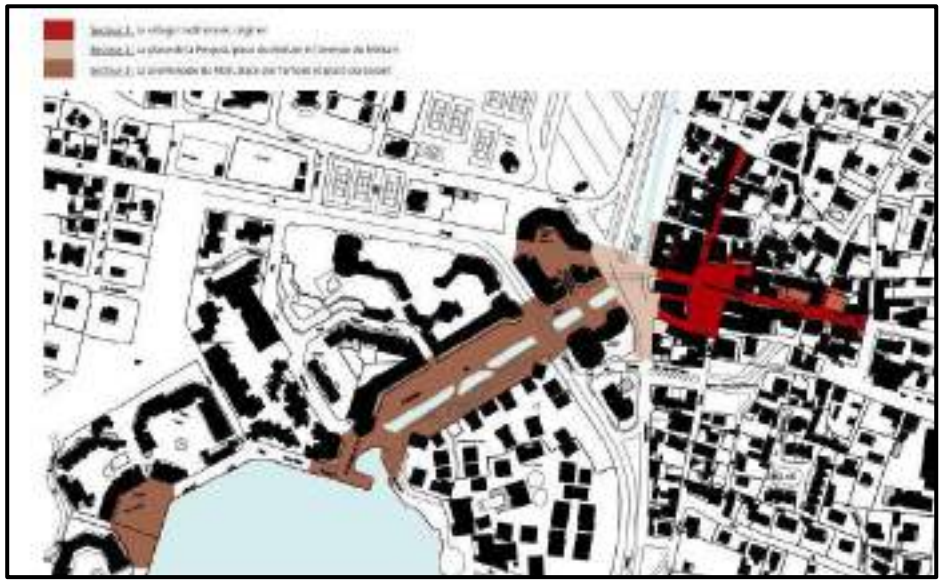
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

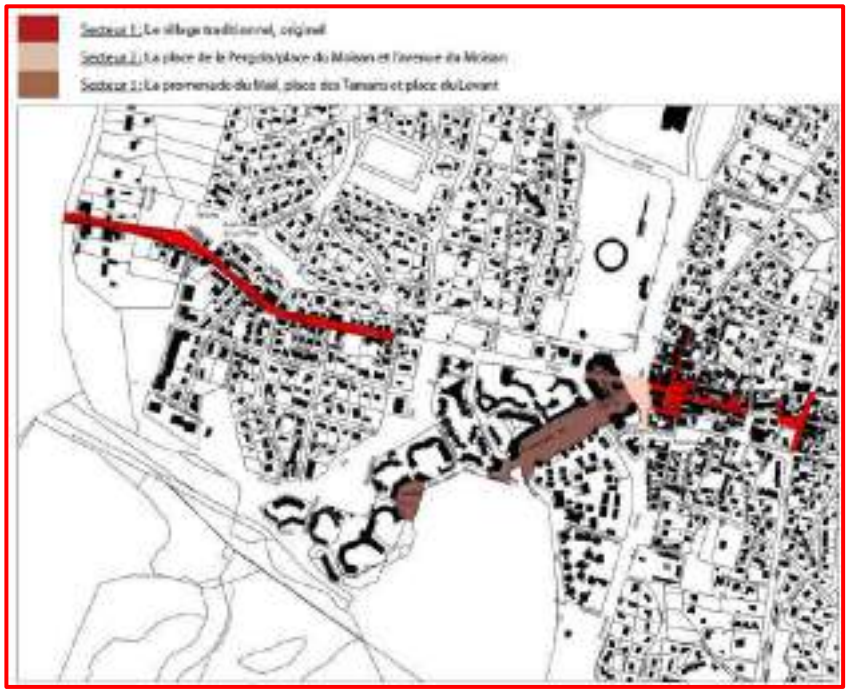
→Objectif

Etendre les périmètres des secteurs concernés par des prescriptions relatives à l'aménagement de terrasses commerciales vers la RD652 et vers la plage. Le secteur 1 relative au village traditionnel sera prolongé de l'Avenue de la plage jusqu'à la place du Général Charles de Gaulle.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe au règlement écrit relative aux terrasse commerciales de Vieux-Boucau et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Avant Après





Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

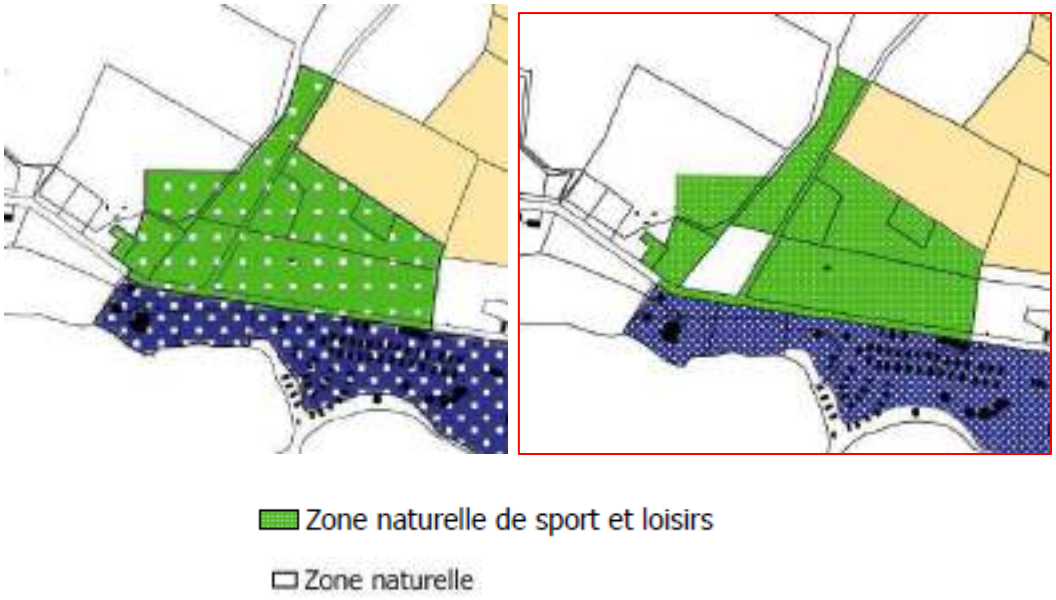
C. MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES

C1. ZONAGE (3.2.1)

AZUR

→ Objectif :
La parcelle G0334 va changer de zonage, de zone Naturelle indicée sport et loisirs à zone Naturelle, afin de protéger les boisements existants à proximité immédiate du site Natura 2000 (moins de 100 m).
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1
Parcelle concernée : G0334 Surface estimée: 3515 m²

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

CAPBRETON

→ Objectif :
Passer la parcelle AH0052 de zone Urbaine à zone Naturelle suite aux inondations importantes de l'hiver 2021-2022. Ce classement permettra une continuité de la zone Naturelle déjà existante sur les parcelles voisines et une meilleure gestion hydraulique du secteur.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.7
Parcelle concernée : AH 52 Surface estimée: 11 148 m²

Avant

Zone urbaine
Zone urbaine

Après

Zone naturelle

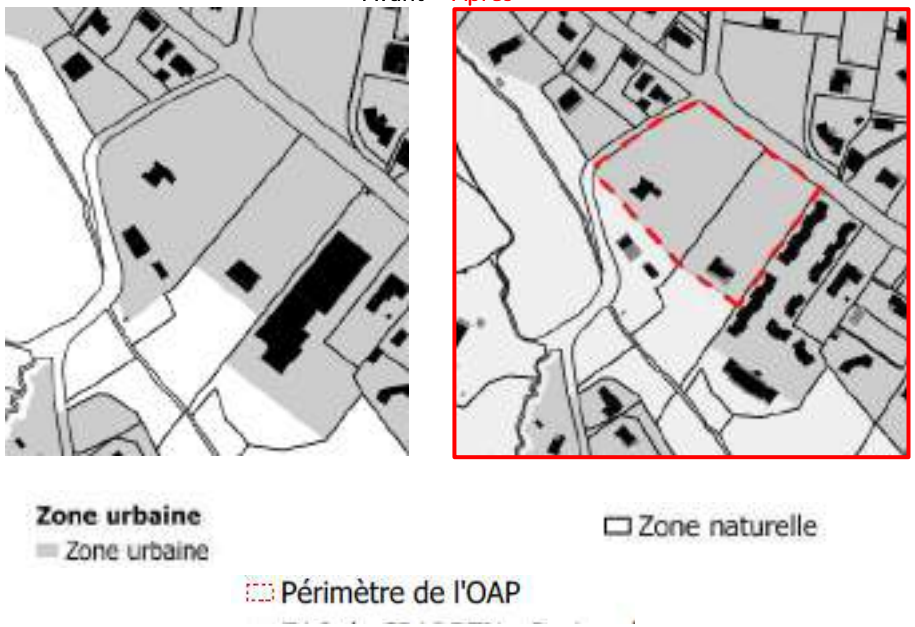
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MAGESCQ

→ Objectif :
Réduction du zonage de la parcelle AE0080 située actuellement en zone Urbaine afin de conforter une continuité écologique entre l'espace paysager à l'Ouest et la zone naturelle à l'Est au regard de la localisation du site, entouré d'espaces à forts enjeux écologiques, à proximité du ruisseau de Laborde et d'une zone humide.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.7
Parcelle concernée : AE0080 Surface estimée: 2600 m²

Avant Après



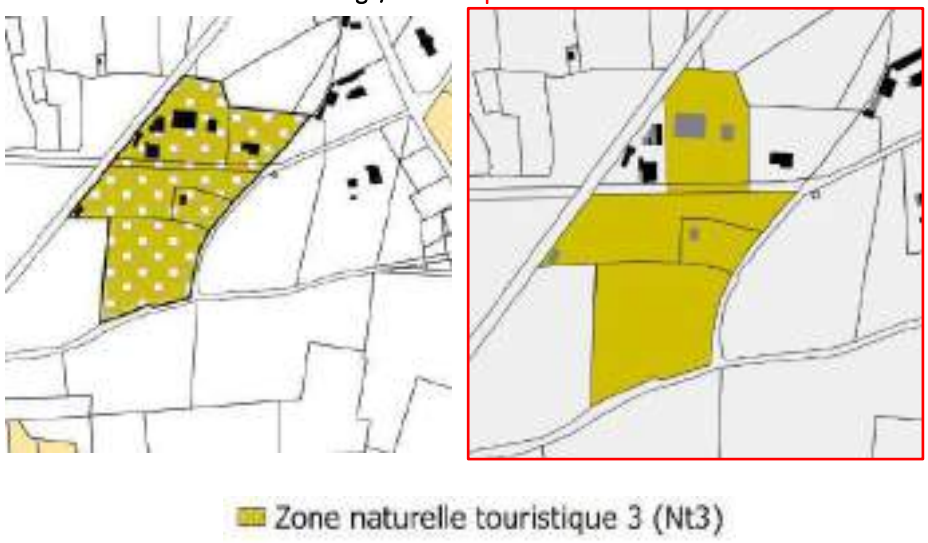
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MESSANGES

→ Objectif :
Réduire le périmètre de la zone NT3 (réservée aux aires naturelles de camping) à l'emprise actuelle de l'aire naturelle de camping existante, au profit d'une zone Naturelle.

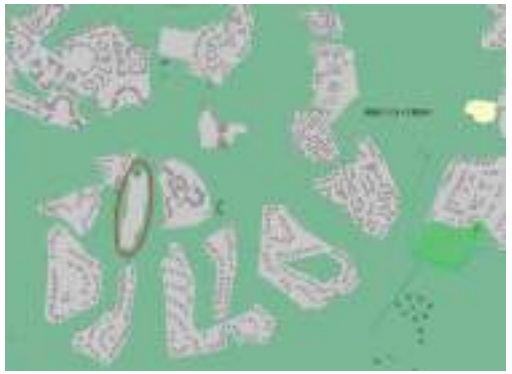
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1.
Parcelle concernée : AL 0319 Surface estimée: 1730 m²

Zonage/Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

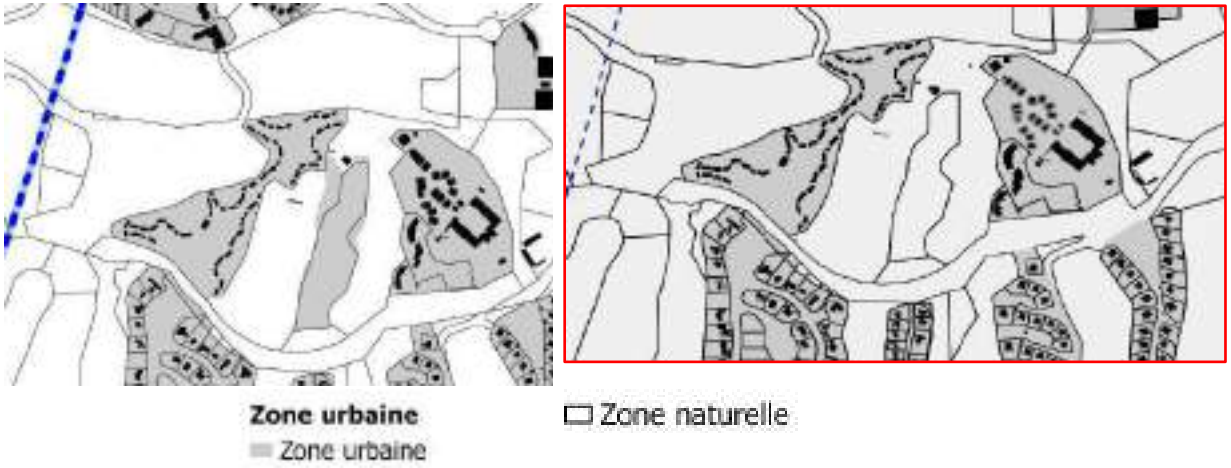
MOLIETS ET MAA



→ Objectif :
Au regard du caractère boisé du site et de sa localisation (en discontinuité des agglomérations et villages existants), préserver un cet espace non bâti de toute urbanisation, situé à proximité du 1er trou du Golf de Moliets, en passant les parcelles n°BC47 (partiellement) et BC49 (en totalité) de zone Urbaine à zone Naturelle.

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.7.
Estimation de la surface concernée : 24 750 m²

Zonage/Avant Après



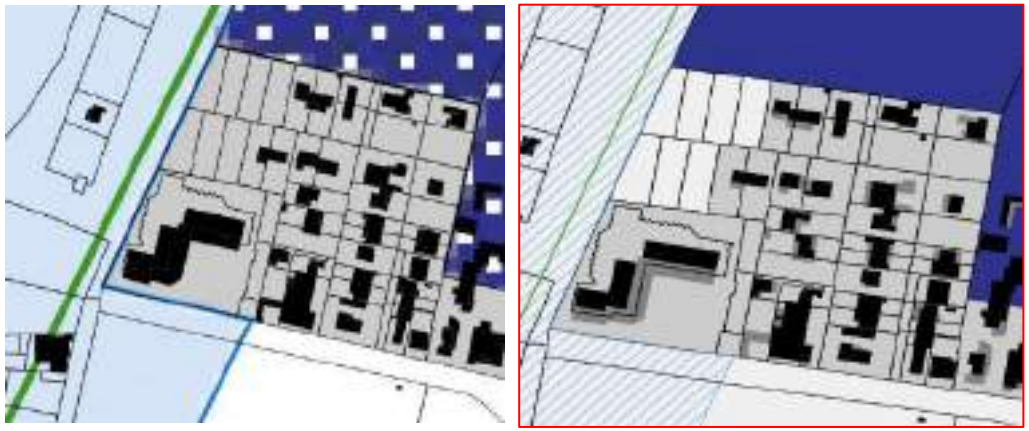
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

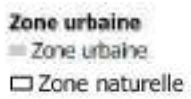
→ Objectif :

Passer des terrains, rue de la Balise à Moliets Plage, de zone Urbaine à zone Naturelle, au regard du précédent zonage existant au PLU (zone N), de la situation géographique (milieu dunaire) et de l'application de la loi Littoral (espace non urbanisé où s'applique la bande littorale de 100m inconstructible).

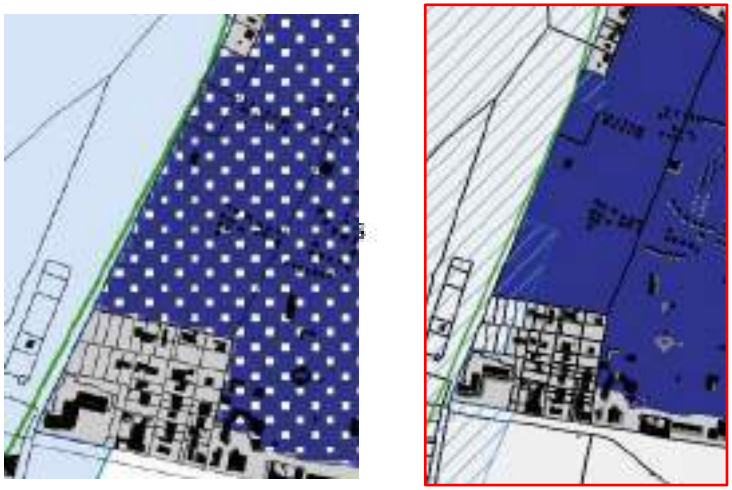
Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.7.
Parcelles concernées : BI 43 à BI 49
Surface estimée : environ 3500 m²

Avant Après





Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT-JEAN DE MARSACQ

→Objectif

Corriger une erreur matérielle sur une parcelle (n°B1004), située route de bel air, concernant un décalage vers l'Est de la zone constructible, suite à la modification simplifiée n°1 du PLUI.

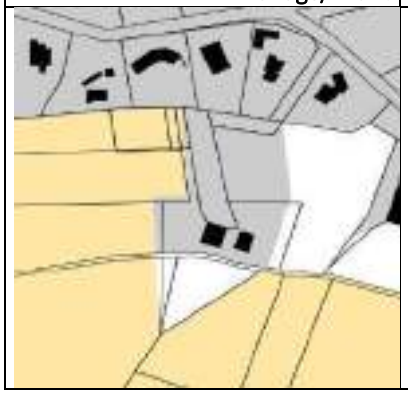
Les plans 3.2.1 à 3.2.7 seront modifiées en conséquence.

APPROBATION DU PLUI

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Zone urbaine
Zone urbaine

Zone agricole et naturelle (A et N)
Zone agricole
Zone naturelle

Zonage/Avant	Après
	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

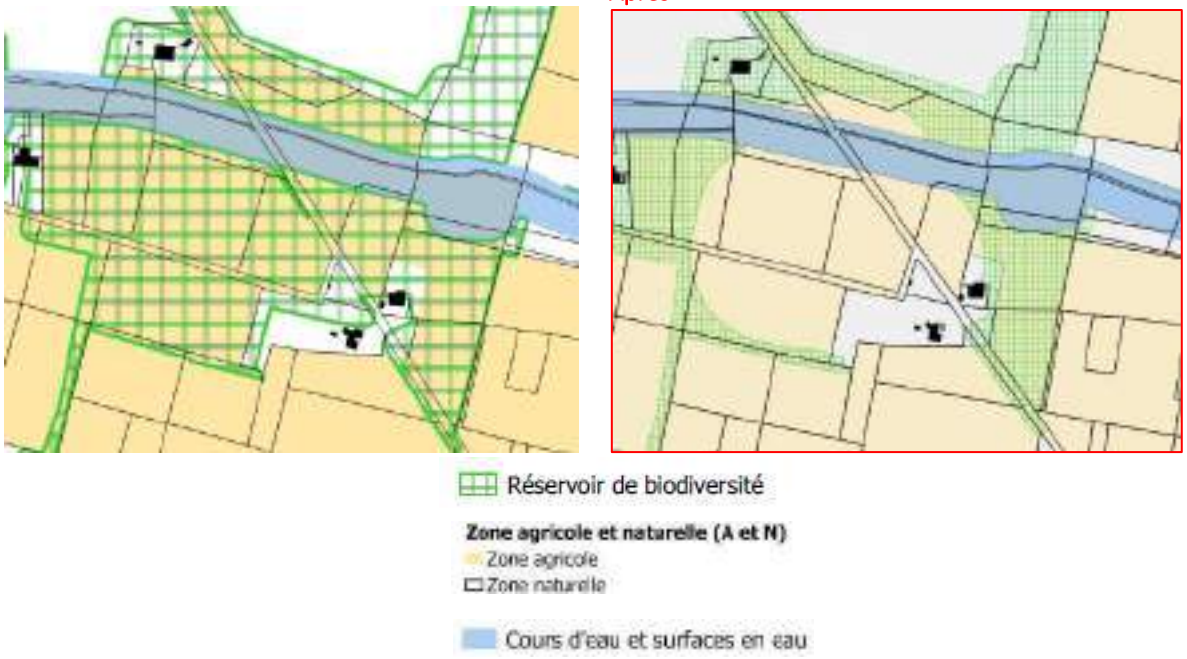
→Objectif

Suite à une erreur matérielle, un détourage de 100 mètres du réservoir de biodiversité sera effectué autour des serres implantées sur les parcelles A 920 et 926. Situé hors site Natura 2000, le détourage de 100m du réservoir de biodiversité autour des serres existantes permettra le développement de l'activité de maraîchage biologique.

Parcelles concernées : A 909, 920, 916, 415, 404, 926, 422, 423, 922, 414, 919

Le plan 3.2.8 sera modifiée en conséquence.

Avant Après



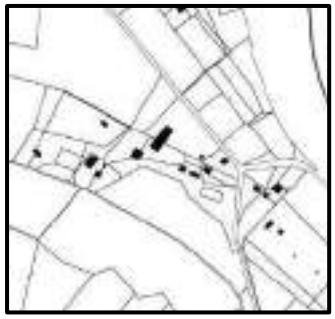
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Suite à une erreur matérielle, des règles de gabarits doivent être définies sur le STECAL économique situé route de Lurcq, inexistantes jusqu'à présent. Concernant la hauteur : 6m à l'égout et à l'acrotère et 8 mètres au faîtage (R+1 ou dans le prolongement de l'existant), concernant le recul par rapport aux voies : implantation à 5 mètres minimum, pour les limites séparatives : implantation à H/2 avec un minimum de 3 mètres. Enfin concernant l'emprise au sol : 20%.

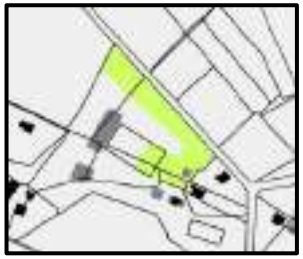
Parcelles concernées : D0818, D1371, D1290, D1369, D1370 et D 1372
Les plans 3.2.3 à 3.2.6 seront modifiées en conséquence.

Avant Après

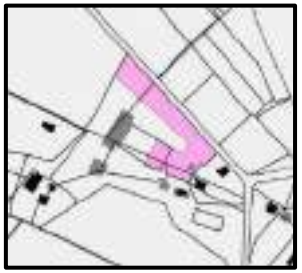


Emprise Publ

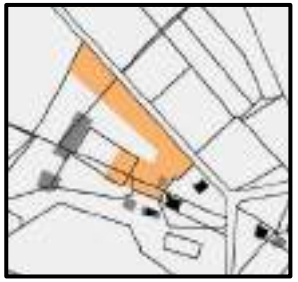
Emprise au sol



Limites séparatives



Hauteur



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINTE-MAIRE-DE-GOSSE

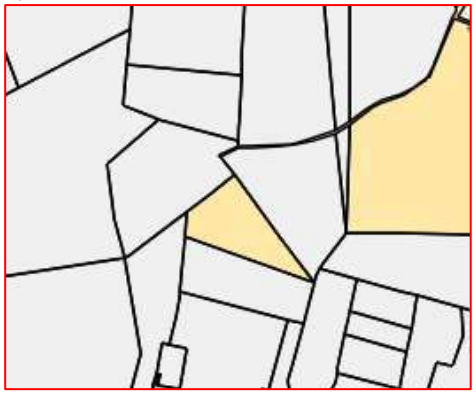
→Objectif

Corriger une erreur matérielle concernant le zonage Naturelle d'une exploitation agricole conformément au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture sur la parcelle G 0187

Les plans 3.2.1 sera modifié en conséquence.

Zonage / Avant

Après



Zone agricole et naturelle (A et N)

Zone agricole

Zone naturelle

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

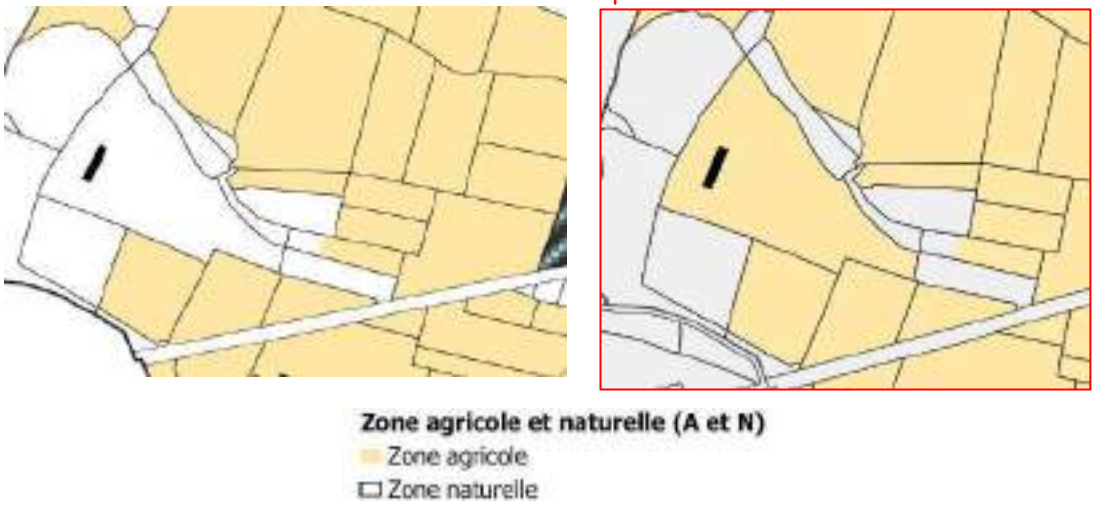
→Objectif

Conformément au diagnostic foncier et agricole et à la présence d'un bâtiment d'élevage situé hors site Natura 2000 et TVB, la parcelle A0009 change de zonage pour passer d'une Naturelle à une zone Agricole.

Parcelle concernée : A0009

Les plans 3.2.1 et 3.2.7 à 3.2.9 seront modifiés en conséquence.

Avant Après



Zone agricole et naturelle (A et N)

Zone agricole

Zone naturelle

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT-MARTIN DE HINX

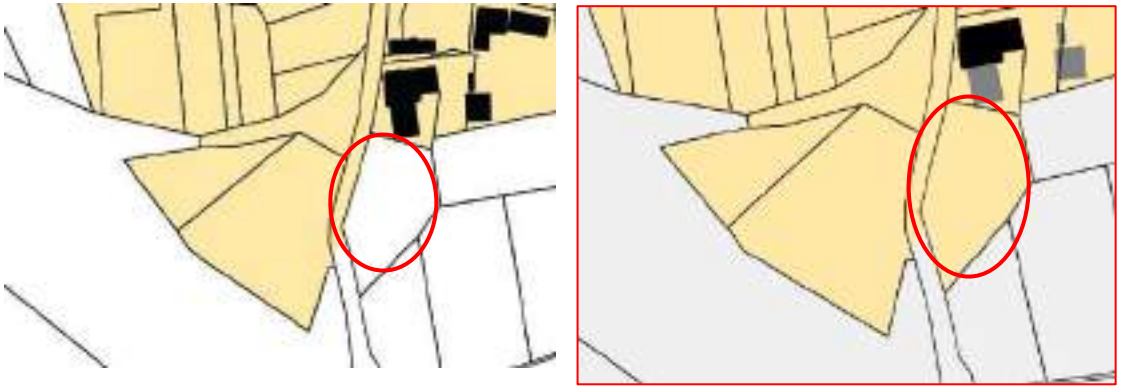
→Objectif

Corriger une erreur matérielle concernant le zonage Naturel d'une exploitation agricole, conformément au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture sur la parcelle n°E157.

Surface estimée : 2860 m²

Le plan 3.2.1 sera modifié en conséquence.

Avant Après



Zone agricole et naturelle (A et N)
Zone agricole
Zone naturelle

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

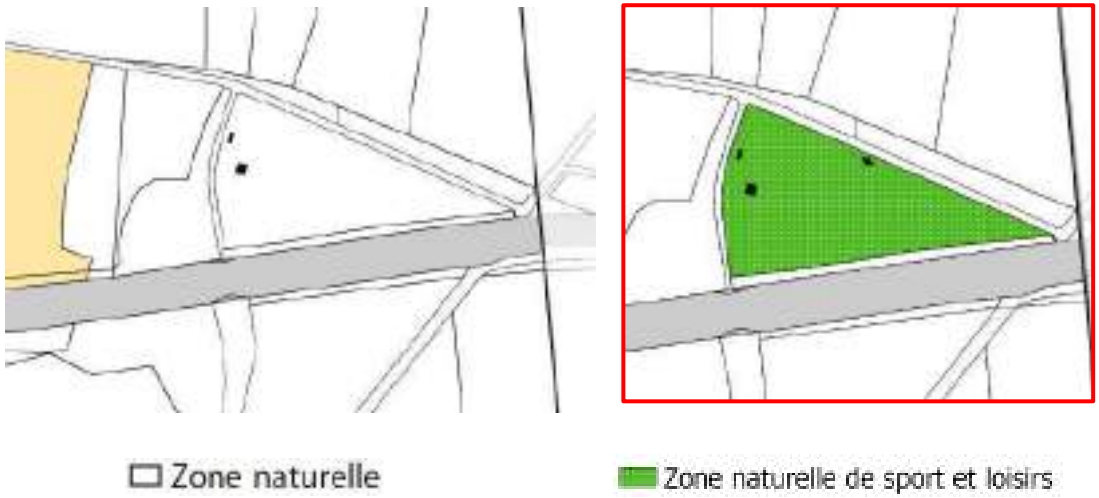
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

→Objectif

Afin de reconnaître l'activité existante de Motocross présente sur la parcelle AR0120, une zone N indicée réservée aux activités sportives et de loisirs sera créé sur le périmètre de cette parcelle. Ce terrain se situe en bordure de l'A63, hors TVB et hors aléa feu de forêt.

Parcelle concernée : AR0120 Surface estimée : 43910 m²
Cette modification modifie le plan 3.2.1

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAUBUSSE

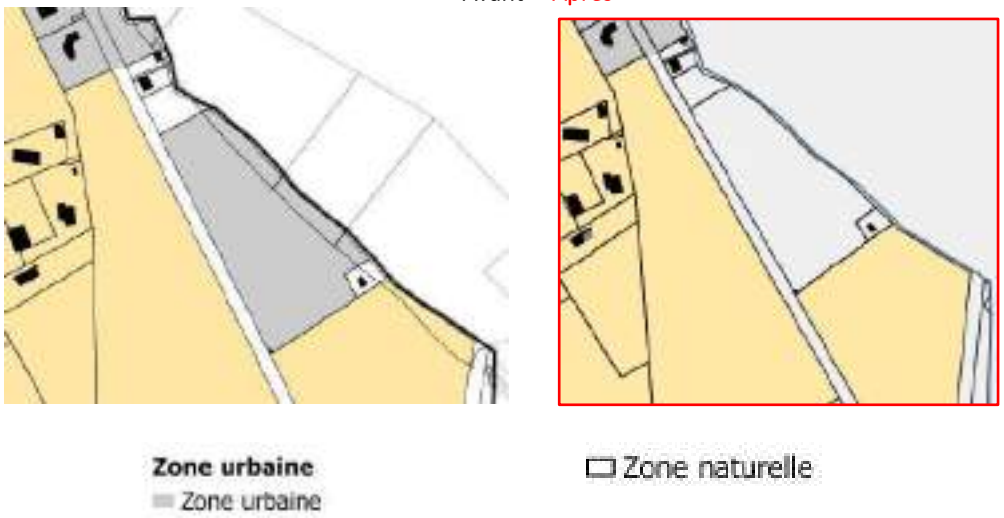
→Objectif

Afin de tenir compte du risque d'inondation (Atlas des zones inondables) sur la parcelle A 515, le zonage de cette dernière va évoluer vers une zone Naturelle.

Parcelle concernée : A0515

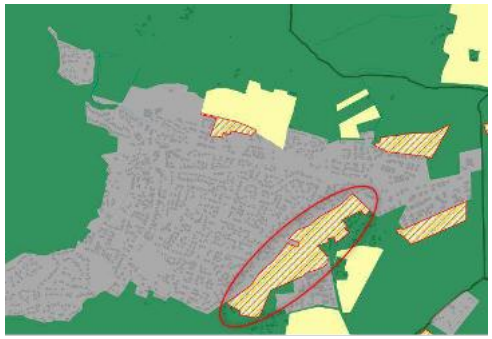
Les plans 3.2.1 à 3.2.6 seront modifiés en conséquence.

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

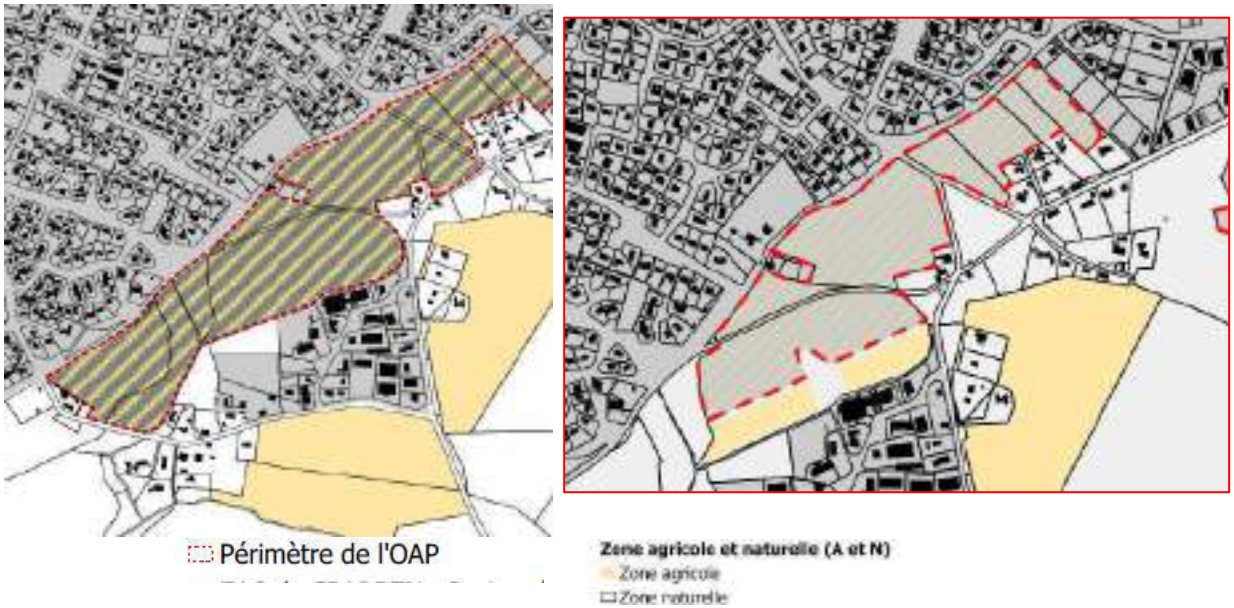
SEIGNOSSE



→ Objectif :
Afin de limiter l'étalement urbain sur des espaces naturels, agricoles et forestiers et de maîtriser la croissance démographique de la commune, réduire l'emprise de la zone A Urbaniser de Lenguilhem ainsi que le périmètre de son OAP (n°3), au profit d'une zone Agricole et Naturelle sur les parcelles n°AD215, AE31 (partiellement), AE30, AE17 et AE117.

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.6.
Estimation de la surface concernée : environ 90 000 m²

Zonage/Avant Après



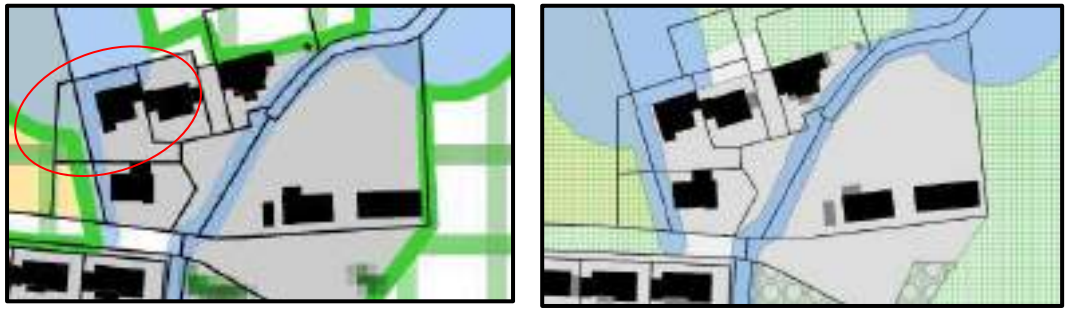
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Corriger une erreur matérielle sur la délimitation de la zone Urbaine sur les parcelles AC 449 et 448, à proximité du site Natura 2000 (étang noir). Passer les fonds de jardins de zone Urbaine à Naturelle conformément au précédent PLU et au permis d'aménager. En cohérence avec la modification de zonage de ces deux parcelles, des erreurs matérielles ont été identifiés dans la délimitation de la trame bleue en zone urbaine. Conformément au règlement écrit la zone tampon en zone urbaine est de 4mètres.

Parcelles concernées : AC 448 et 449 Superficie estimée : 180 m²
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.8

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOORTS HOSSEGOR

→ Objectif :
Différer l'urbanisation du secteur de projet situé dans l'impasse de la Bouchonnerie à Soorts, par un passage de zone 1AU à 2AU (urbanisation en long terme), au regard de la qualité environnementale et paysagère du site (à proximité des Barthes) et de l'inadéquation entre le volume de logements prévus (20 logements) et les capacités de desserte du site (insuffisance des réseaux, accès prévu par une voie verte, desserte des terrains non sécurisée, etc).

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.6, ainsi que les OAP.
Parcelles concernées : AV0313, AV0314, AV0318, AV0319
Estimation de la surface concernée : environ 13 400 m²

Zonage / Avant Après

Zone à urbaniser (AU)
- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Passer de zone Urbaine à zone Naturelle un terrain situé route des Lacs à Soorts, car ce dernier se situe sur un versant boisé du tuc, n'est pas desservi par les réseaux et constitue un espace vert protégé au titre du Site Patrimonial Remarquable.

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.7

Parcelles concernées : AW0367 et AW0358 Surface estimée: environ 2200 m²

Zonage/ Avant Après

Zone urbaine
Zone urbaine
Zone naturelle

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :
Réduire le périmètre du PAPAG de la place de landais car cette servitude bloque toute extension du poste de secours (parcelle n°AB0206).

Cette modification entraîne la modification de tous les plans, sauf les plans 3.2.7 à 3.2.9 relatifs au Patrimoine, à la Trame Verte et Bleue et aux Risques.

Zonage/ Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOUSTONS

→ Objectif :
Changement de zonage vers une zone Agricole pour la parcelle AT619 actuellement classée en zone Naturelle conformément au précédent PLU. Ce changement de zonage est en cohérence avec le permis accordé le 12/07/2019 pour la construction d'un hangar afin de permettre l'exploitation du miellerie. La chambre d'agriculture a été consultée et nous confirme la présence d'un agriculteur actif.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 et 3.2.7 à 3.2.8
Parcelles concernées : AT0619

Avant Après

Zone agricole et naturelle (A et N)
Zone agricole
Zone naturelle

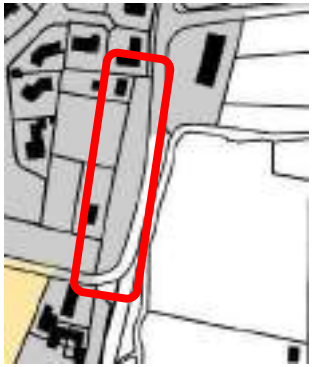
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

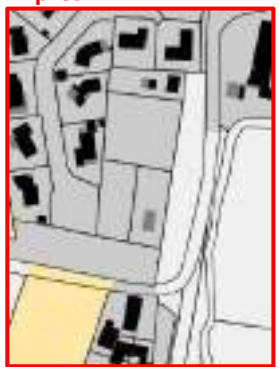
→Objectif

La parcelle BX0210 va changer de zonage pour revenir au zonage du précédent PLU communal, de zone Urbaine à une zone Naturelle. Au titre de la loi littoral, la parcelle est reconnue comme un espace naturel remarquable et intégrée dans des sites à forts enjeux écologiques (dont le site Natura 2000 des zones humides de l'arrière Dune du Marensin).

Parcelle concernée : BX0210 Surface estimé : 1700 m²
Cette modification entraîne la modification de tous les plans

Avant **Après**





Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

TOSSE

→ Objectif :

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à vocation d'habitat sur la partie Nord de la parcelle AS0015 vers une zone 1AU à vocation d'habitat, étant donné le remplissage des 9 secteurs d'OAP en zone 1AU sur les 10 secteurs prévus dans le PLUi approuvé (hors ZAC de Lo SPARBEN, à dominante golfique) et la volonté de compenser la préservation d'une nouvelle zone humide rendant inconstructible partiellement la parcelle située rue de Carrère/rue des arbousiers. Il est précisé que les réseaux sont déjà présents.

Parcelle concernée AS0015. Surface concernée : 5600 m²
L'ensemble des plans seront modifiés en conséquence

Avant Après

Zone à urbaniser (AU)
- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VIEUX BOUCAU

→ Objectif :
Réduire la zone Urbaine, au profit d'une zone Naturelle, Avenue des dunes, pour tenir compte du ré-ensablement de la partie Nord du site causé par l'avancée dunaire (parcelle n°AA0020).
Cette modification concernera les plans 3.2.1 à 3.2.7.
Estimation de la surface concernée : environ 6900 m²

Zonage/ Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C2. MIXITE (3.2.2)

LABENNE

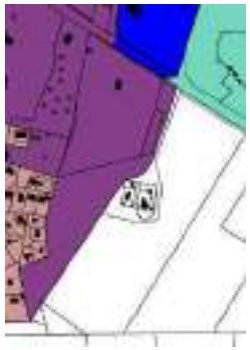
→ Objectif :

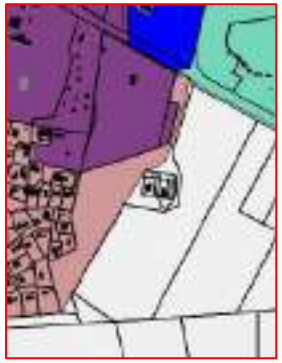
Modification de la fonction autorisée sur la parcelle C 3717 (Labenne Océan) vers un secteur de mixité sommaire. En vue d'un projet communal concernant la réalisation de logements saisonniers, d'hébergements touristiques et d'équipements publics.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions

Parcelle concernée : C 3717

Zonage/ avant Après





Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)

Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante

→ Objectif :

Suite à la mutation de l'activité du Reptilarium vers la création de logements, **les parcelles B1165, 1166 ; 680, 685,686 et 519** changent de zonage en cohérence avec les terrains voisins.
Les parcelles passent en mixité des fonctions sommaires, l'emprise au sol sera de 35% et les hauteurs des constructions : 6 mètres à l'égout et à l'acrotère et 8 mètres au faitage (R+1 ou dans le prolongement de l'existant).

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.2 à 3.2.6

Avant Après

Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)

Zone urbaine : mixité des fonctions renforcée

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MAGESCQ

→ Objectif :
Suite à des incohérences entre les périmètres de ZAE transférés et celui des mixités du PLUi, la parcelle AO 77 située au niveau du quartier de la gare va passer en zone urbaine à vocation économique et est sera identifié comme un espace de proximité (conformément au règlement écrit).

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions
Parcelle concernée : AO 0077

Zonage/ avant

Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)

Après

Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
Espace de proximité

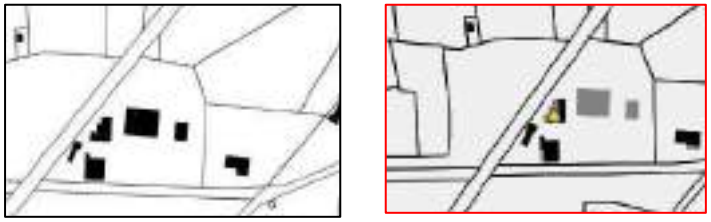
Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

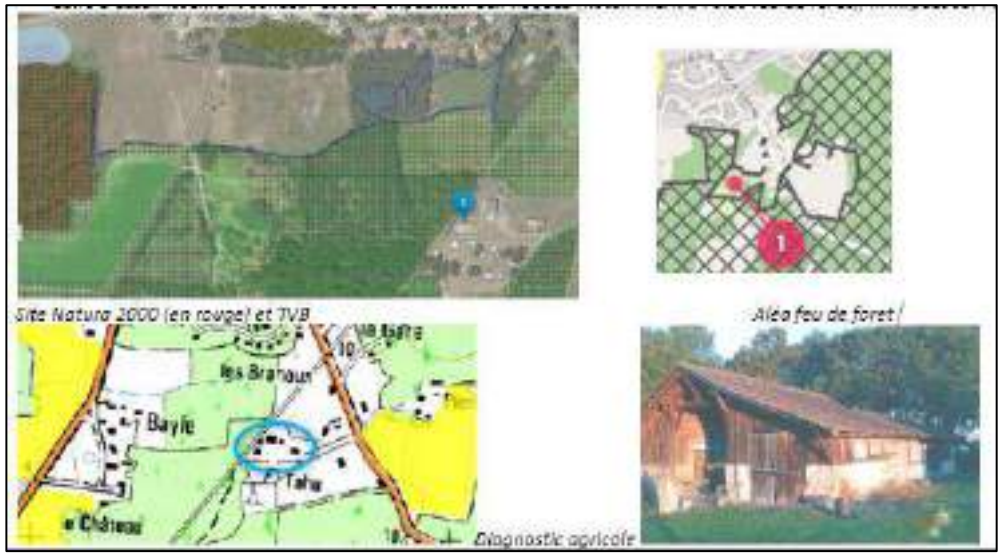
MESSANGES

→ Objectif :
Autoriser le changement de destination d'une grange datant de 1730 ayant perdu sa vocation agricole vers de l'habitation.
La parcelle se situe en zone Naturelle, hors Trame verte et bleue et hors site Natura 2000, en zone d'assainissement collectif et sans exposition aux risques (notamment à l'aléa feu de forêt), ni impact sur l'activité agricole.
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions et la modification de l'annexe du règlement écrit.
Parcelle concernée : AL 474 (ancien numéro : AL 319)

Avant Après

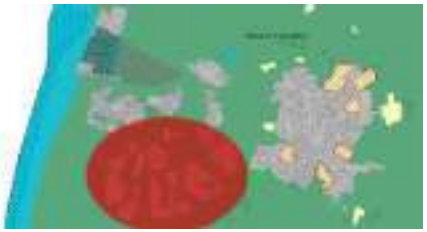


Bâtiment suceptible de changer de destination



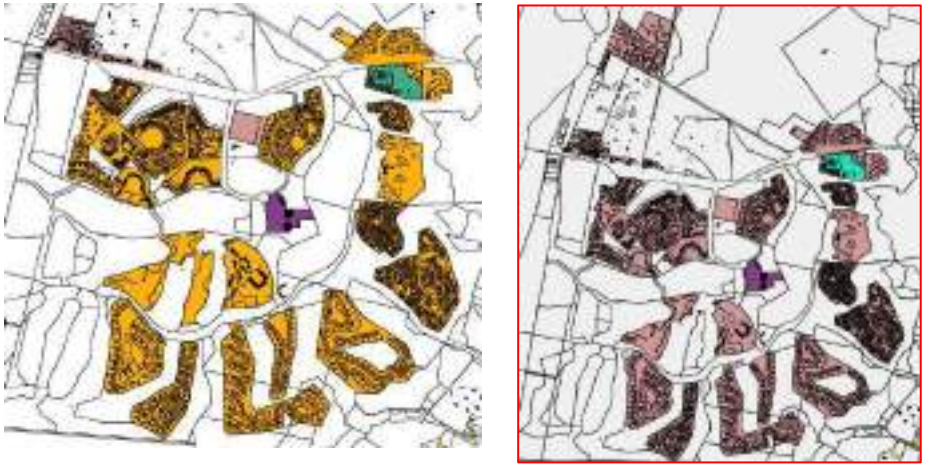
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MOLIETS ET MAA



→ Objectif :
Les îlots de la ZAC de Moliets actuellement en secteur à vocation résidentielle exclusive vont passer à une mixité des fonctions sommaires afin de pouvoir autoriser l'activité touristique et hôtelière dans cette zone et être en cohérence avec la vocation initiale de cette station balnéaire. En effet, actuellement, avec une vocation résidentielle exclusive, les activités hôtelières ou touristiques sont interdites.
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

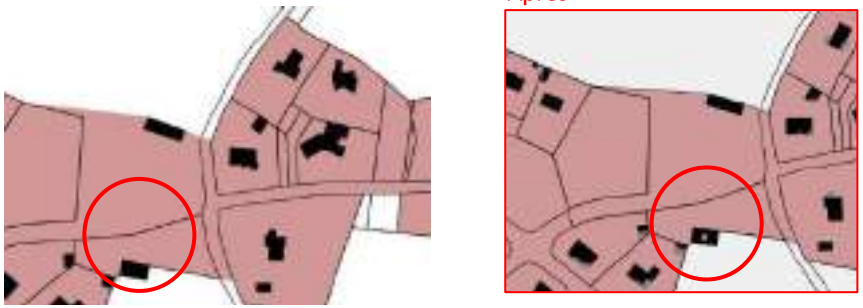
→ Objectif :

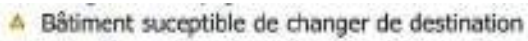
Autoriser le changement de destination vers du logement d'une bergerie présente sur la parcelle AT193 et ayant perdu sa vocation agricole. Sur le PLU de la commune, la bergerie implantée sur la parcelle était en zone U3. Elle a été classée en zone Naturelle suite à l'approbation du PLUi en 2020. Le terrain est située hors Trame verte et bleue et hors site Natura 2000, en zone d'assainissement non collectif. Ce changement de destination sera sans impact sur l'activité agricole (inexistante).

Parcelle concernée : AT 193

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2

Avant Après





Site Natura 2000 (en rouge), ENS au titre de la loi littoral (orange) et TVB

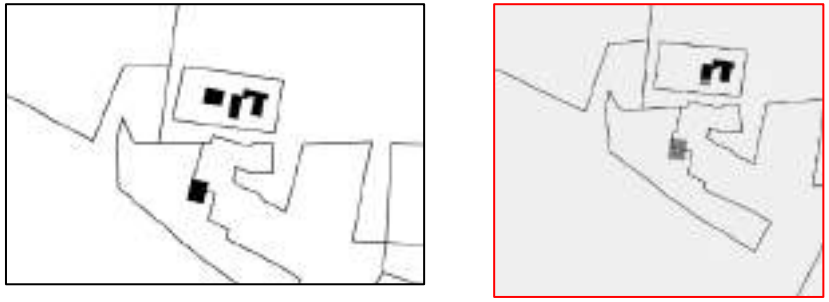
Diagnostic agricole

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

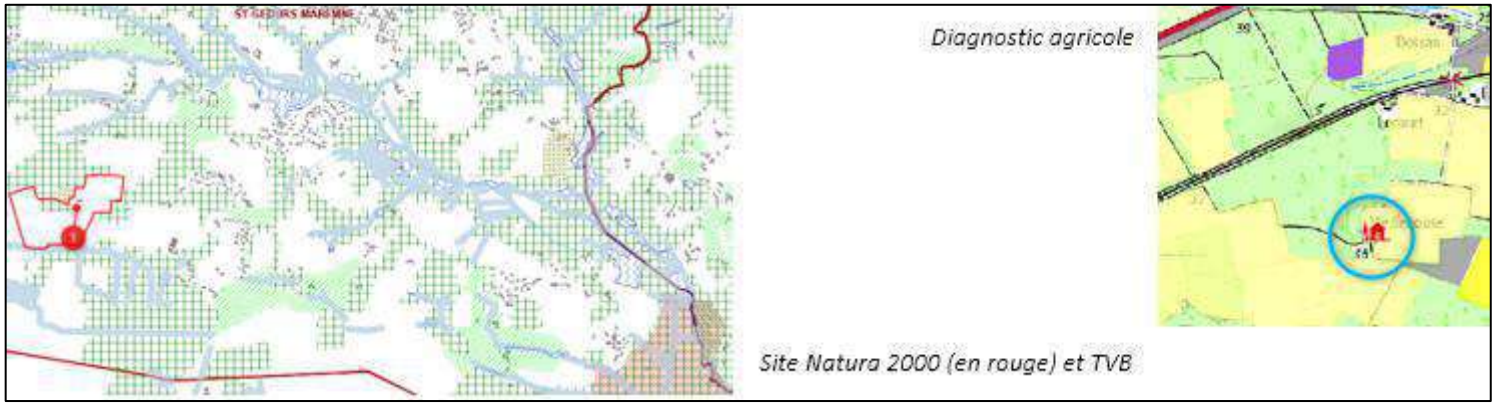
SAINT GEOURS DE MAREMNE

→ Objectif :
Autoriser le changement de destination d'une grange vers du logement, située à proximité du siège d'exploitation, afin de soutenir un projet de diversification agricole (hébergement touristique, etc.). Cette modification est sans incidence sur la TVB et le site Natura 2000, éloigné de plus de 4 km.
Parcelle concernée : CH 14, CH 24
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2

Avant Après



Bâtiment susceptible de changer de destination



Diagnostic agricole

Site Natura 2000 (en rouge) et TVB

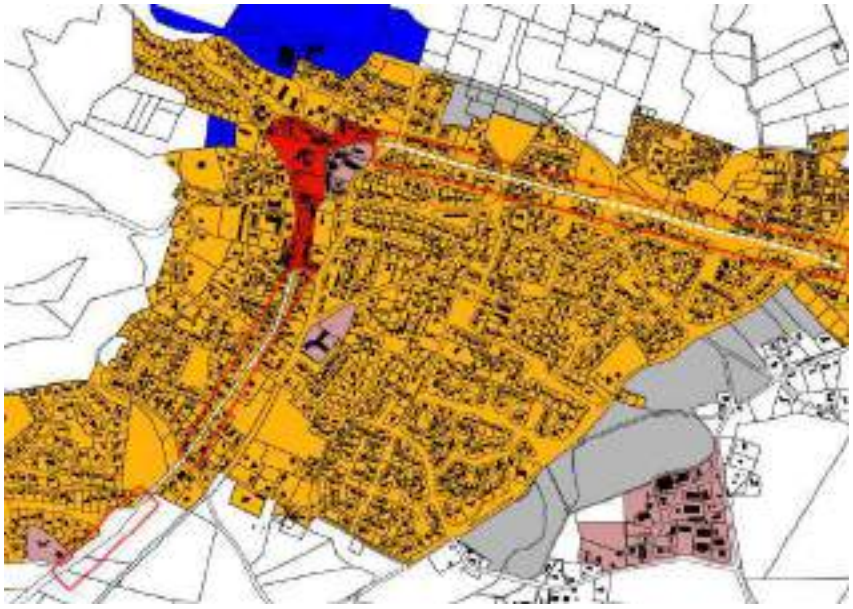
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE

→ Objectif :
Afin de renforcer la vitalité commerciale du centre-ville, trois linéaires commerciaux vont être ajoutés dans le centre bourg. Les linéaires commerciaux situés hors du périmètre du PAPAG seront supprimés sauf pour les activités commerciales existantes à l'entrée de la ville SUD. Le périmètre de mixité renforcée sera modifié sur le centre bourg.

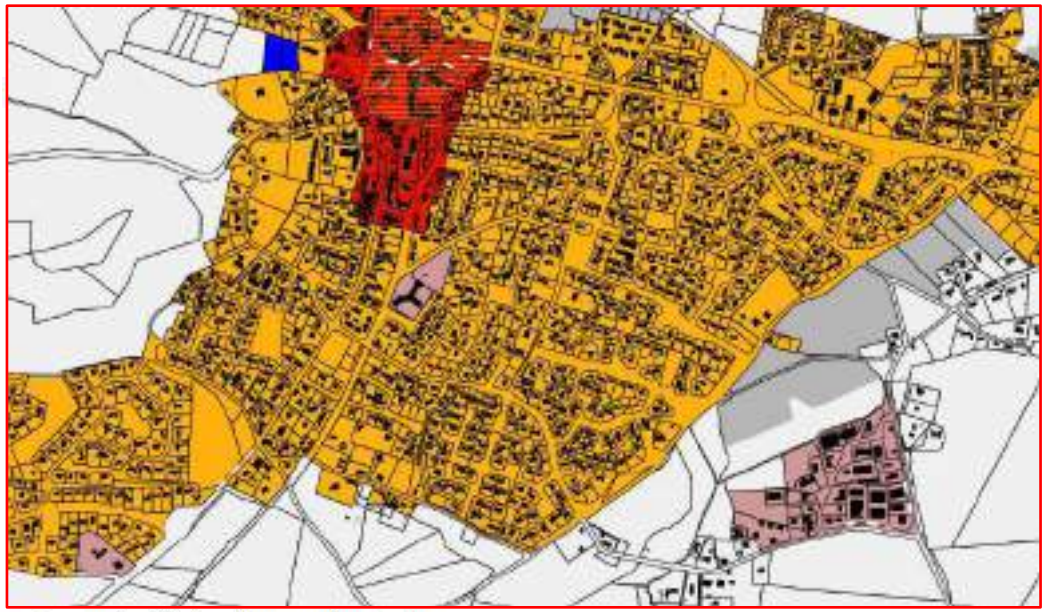
Concernant le périmètre de mixité : les plan 3.2.1 à 3.2.6 seront modifiés.
Concernant les linéaires commerciaux : cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2
Parcelles concernées : AA 23, AA24, AK 335, AK 44, AK 42, AK 335, AK 52

Avant



Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive

Après



Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Linéaires commerciaux (pointillés blancs) :
Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
Linéaires commerciaux

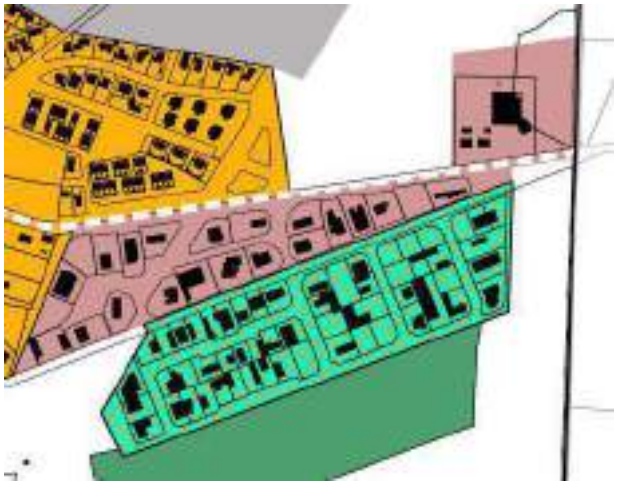
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

La zone d'activité Laubian 1 actuellement en mixité sommaire va passer en zone d'activité économique comme « espace d'équilibre ». Le linéaire commercial présent sur l'Avenue Charles de Gaulle sera également supprimé.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2

Avant



Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)

Après

Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante, dont :
Espace de proximité
Espace d'equilibre
Espace stratégique
Implantation ponctuelle locale
Périmètre de mixité sociale

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

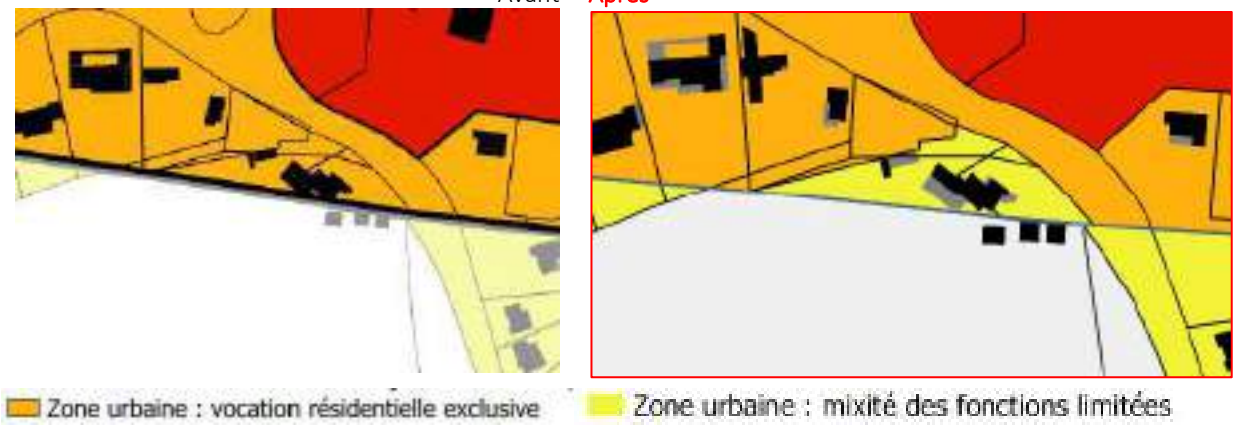
→ Objectif :

En cohérence avec les activités existantes et le reste du pourtour du lac d'Hossegor, les parcelles F545, F547, F216 et F127 vont voir la mixité applicable évoluer vers un secteur de mixité des fonctions limitées.

Parcelles concernées : F 545, F547, F216 et F 127

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOUSTONS

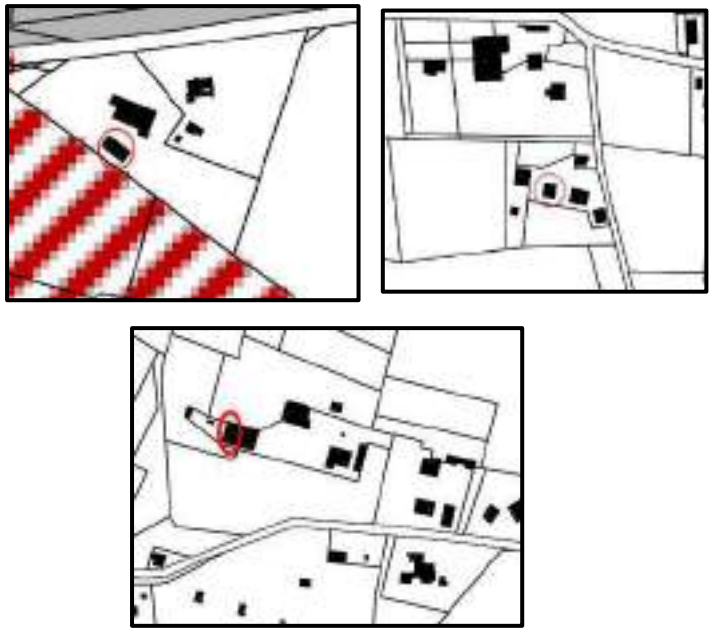
→Objectif

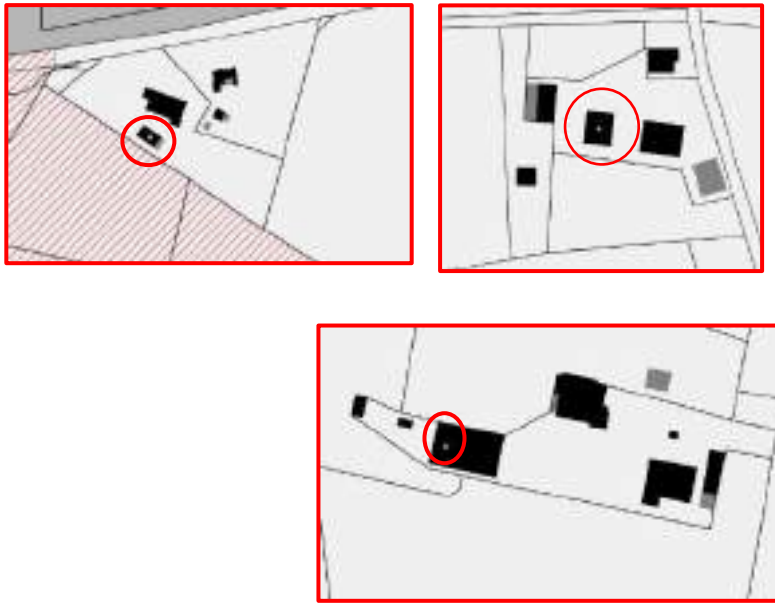
Compléter le relevé de construction pouvant donner lieu à un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles conformément à l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme.

Parcelles concernées : AH 298, BP 53, AW 84

Cette modification concerne le plan 3.2.2 : Mixité des fonctions

Avant **Après**





Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

	Parcelle : AH 298	Parcelle : BP 53	Parcelles : AW 84 et AW 94 (parc arboré)
Présentation	**Située en entrée de ville, au 520 route de Magescq** Ensemble bâti constitué d'une maison de 260 m² datée de 1870 et d'un hangar de 136 m² également daté de 1870, dans un ancien airial Le changement de destination concerne le hangar qui est aujourd'hui en destination « habitat » et que le propriétaire voudrait faire évoluer en « activité artisanale » ; Le pétitionnaire est artisan encadreur	**Située au lieudit Mathiou, au cœur du quartier Hardy,** à proximité d'un hameau mixte habitation / activité économique en accroche de la route de Tosse. Ensemble bâti constitué d'une maison de 150 m² datée du XIIIème siècle, d'un hangar, d'un ancien poulailler et d'une ancienne étable. Le changement de destination concerne cette étable que le propriétaire souhaite aménager en logement.	**Située au lieu-dit Millon, desservi par la route de Soustons à Saint-Geours de Maremne**, au cœur du parc de la maison bourgeoise du domaine de Millon. Ce quartier vivait autrefois (19ème et 20ème siècle en partie) de deux activités principales : activité agricole et viticole (vin de sable « le Clos de Millon ») et activité gemmière avec la présence d'une distillerie de gemme et de divers bâtiments et logements pour les employés. La maison familiale date de 1830 avec un agrandissement en 1926, l'ensemble du domaine est composé de la maison elle-même pour 300m2 au sol, des dépendances pour 505m2 dans un parc de 15390m2.Le changement de destination concerne une partie d'une de ces dépendances. Le propriétaire souhaite aménager en salle de réunion et de conférence ce qui était une écurie, un pigeonnier et un magasin de pièces détachées pour la distillerie fermée en 1977
Etat et qualité du bâti	Construction traditionnelle en bon état, volume simple de base rectangulaire et toiture à double pente, s'inscrivant dans un ensemble historiquement d'airial (non repris comme tel dans le PLUi en ce que l'ensemble du site n'en a pas conservé l'essentiel des caractéristiques).	Construction traditionnelle relativement bien conservée et entretenue, volume simple de base rectangulaire, aux pignons et rée de chaussée des façades principales maçonnés, complété de bardage bois à l'étage ; toiture à double pente.	Les dépendances sont toutes construites en dur (moellons et briques) et recouvertes de tuiles plates ou de Marseille, ce qui est le cas pour celle qui nous concerne. Une partie de cette dépendance est recouverte d'un bardage en bois refait il y a quelques années. Un pigeonnier en brique et tuiles agrémente l'esthétique de ce bâtiment.
Impact potentiel sur l'activité agricole	Le terrain d'assiette de la construction jouxte des terrains agricoles (culture de maïs). Le changement de destination d'habitat en artisanat n'a aucune conséquence quant à l'application de la règle de réciprocité, car le bâtiment est et sera, en cas de changement de destination, habituellement occupé par un tiers. En outre, le bâtiment est distant d'une dizaine de mètres de l'habitation.	Le terrain d'assiette de la construction jouxte des terrains agricoles (culture de maïs). Le changement de destination en habitation n'a pas de conséquence quant à l'application de la règle de réciprocité, car le bâtiment est à plus de 50 m des bâtiments du siège d'exploitation agricole le plus proche.	Le terrain d'assiette de la construction ne jouxte pas directement un terrain agricole dédié à la culture du maïs, mais des terrains d'agrément des anciennes maisons dans lesquelles logeaient les familles des employés de l'usine et qui sont devenues principalement des gîtes. Ce changement de destination n'a donc pas de conséquence quant à l'application de la règle de réciprocité. Par contre, il est motivé par la mutation de l'activité économique du domaine qui est passé d'une ère industrielle à une ère de tourisme qualitatif et répond à une demande de personnes en villégiatures dans les gîtes et dans la maison d'hôtes pour pouvoir se réunir.
Défense incendie	Situé à moins de 300 m d'une borne incendie	Situé à moins de 300 m d'une borne incendie	Un étang de 1000m2 répertoriée par le SDIS comme point d'eau naturel est situé à 195 mètres de la dépendance.
Réseaux	La construction est usuellement utilisée comme annexe à habitation, l'atelier étant situé dans la maison. Le changement de destination doit permettre de transférer l'activité de la maison à l'annexe et lors n'entrainera pas une évolution globale des usages sur la propriété et lors, des besoins en réseau.	La construction est dans un hameau habité. Le changement de destination n'entrainera pas une augmentation significative des usages dans le hameau et lors, des besoins en réseau.	La construction est usuellement utilisée comme annexe à l'habitation avec pour partie un petit atelier, des toilettes existantes du temps de la distillerie et conservées. Au niveau électrique la puissance déjà existante sera suffisante. Le quartier est également desservi par le réseau d'eau potable et ce changement de destination n'entrainera pas de consommation complémentaire.

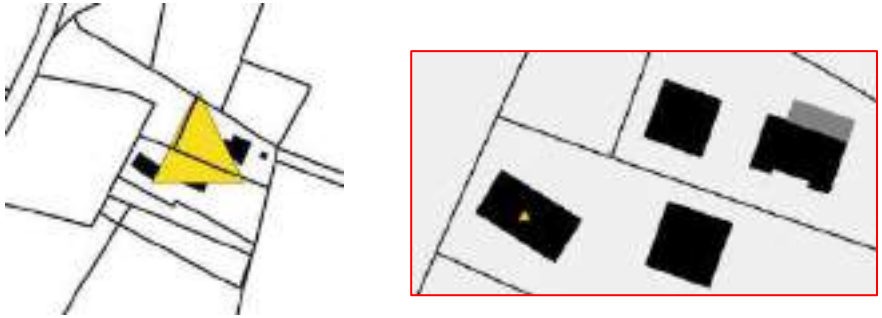
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Corriger une erreur matérielle concernant une parcelle identifiée pour un changement de destination. La parcelle AS 0423 a été listée par erreur, la parcelle concernée par ce changement de destination est la parcelle voisine, AS 235.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 : Mixité des fonctions, ainsi que l'annexe au règlement écrit
Parcelle concernée : AS 235 Surface estimée : 2270 m²

Avant Après



▲ Bâtiment suceptible de changer de destination

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOORTS-HOSSEGOR

→ Objectif :
Afin de reconnaître les activités existantes sur la place des Landais et éviter le développement d'activités commerciales, la mixité va évoluer vers une mixité des fonctions limitées (plutôt qu'une mixité renforcée). Les arrières de la place des Landais resteront quant à eux à vocation résidentielle exclusive afin d'éviter les changements de destination. La pharmacie déjà présente sur la place restera en mixité des fonctions renforcée en cohérence avec la volonté de la commune de pérenniser cette activité à cet endroit.

Parcelles concernées : AB0200, AB0198, AB0250, AB0249, AB0199, AB0039, AB0236, AB0041
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions

Avant

Après

Zone urbaine : mixité des fonctions limitées
Zone urbaine : mixité des fonctions renforcée
Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive

Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

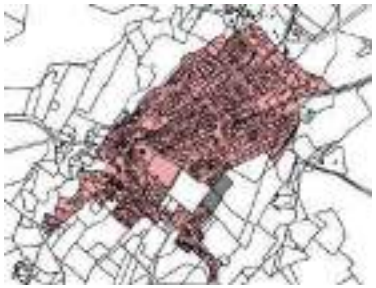
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3)

AZUR

→ Objectif :
Corriger une erreur matérielle en ce qui concerne l'implantation sur emprise publique dans la zone Urbaine du bourg, actuellement règlementée par une implantation à l'alignement. Conformément au précédent PLU, il s'agira d'autorise également un retrait de 3 m minimum.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.3 relatif aux implantations par rapport aux emprises publiques.

Avant	Après
	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT JEAN DE MARSACQ

→ Objectif :
Rendre cohérentes les implantations par rapport aux voies sur le quartier route de LOUSTAOU/ de la LAGUE en uniformisant la règle pour garantir la cohérence de traitement. L'implantation par rapport aux voies sera de 5 mètres.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.3

Avant Après

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
Règles particulières à Laberne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE

Les modifications du règlement écrit et graphique, sur la Commune de Seignosse, ont pour objet de permettre une meilleure maitrise de la densification du tissu urbain, et d'assurer la qualité architecturale des constructions.

Il s'agit tout d'abord, de favoriser la densification d'une zone centrale dans le bourg, où sont concentrés l'essentiel des services à la population (commerces, professions de santé, services publics) et d'y privilégier des formes bâties compactes. Pour ce faire, les emprises au sol ainsi que les hauteurs maximales autorisées ont été augmentées, et les exigences en matière de surfaces de pleine terre diminuées. Les règles d'implantation sont également allégées, pour optimiser la constructibilité du foncier.
Ce secteur central présente deux sous-niveaux de densification. Dans la zone Cœur de Bourg, constituant l'hyper centre de la commune, les règles en matière d'occupation du sol ont pu être particulièrement minimisées, pour poursuivre un processus de densification déjà engagé. En effet, ce secteur comprend déjà des ensembles collectifs en R+2. L'ajout d'un niveau en attique ou en comble a pour but d'améliorer la qualité des logements, en proposant des terrasses ou des mezzanines, afin de compenser la perte de jardins.
Autour de cette zone centrale, une seconde couronne périphérique a été définie pour assurer la transition entre le tissu dense du Cœur de Bourg et la zone pavillonnaire périphérique. Les règles ont été ajustées pour permettre l'émergence de formes urbaines intermédiaires.

Il s'agit ensuite de préserver la qualité du cadre de vie dans les quartiers périphériques, essentiellement composés d'habitat pavillonnaire. Les modifications apportées ont pour objectif de gérer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, en limitant notamment les emprises au sol selon la superficie du terrain. Ces règles cherchent à limiter les ruptures de formes urbaines, qui sont souvent à l'origine de problématiques de covisibilités et de dénaturation du paysage urbain. La densification est ainsi priorisée sur les espaces centraux sur lesquels le processus a déjà commencé, et pourra se poursuivre progressivement, au fil des révisions du PLUi et de l'évolution de l'enveloppe urbaine, vers les quartiers périphériques.
Dans ces secteurs pavillonnaires, il s'agit enfin de limiter les possibilités de développement de l'habitat en lien avec les capacités des réseaux. Les voiries de lotissement sont en effet souvent sous-dimensionnées pour accueillir des flux de véhicules supplémentaires. De même, les surfaces de pleine terre sont augmentées pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Un traitement particulier en termes d'emprise au sol a été retenu pour les constructions situées sur la dune ou en pied de dune. Sur ces secteurs, les problématiques de migration dunaire et d'érosion du trait de côte, associées aux enjeux paysagers du site inscrit, justifient de limiter les emprises au sol des constructions à 20%.

Enfin, dans un souci de qualité urbaine et paysagère du développement urbain, des règles d'aspect extérieur ont été définies en partenariat avec l'architecte-conseil de la Commune, afin de valoriser les spécificités architecturales de Seignosse dans les nouvelles constructions ainsi que pour les rénovations. Un degré spécifique a ainsi été établi, en distinguant, pour certaines règles, le secteur Océan du secteur Bourg, en raison de leurs particularités architecturales.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

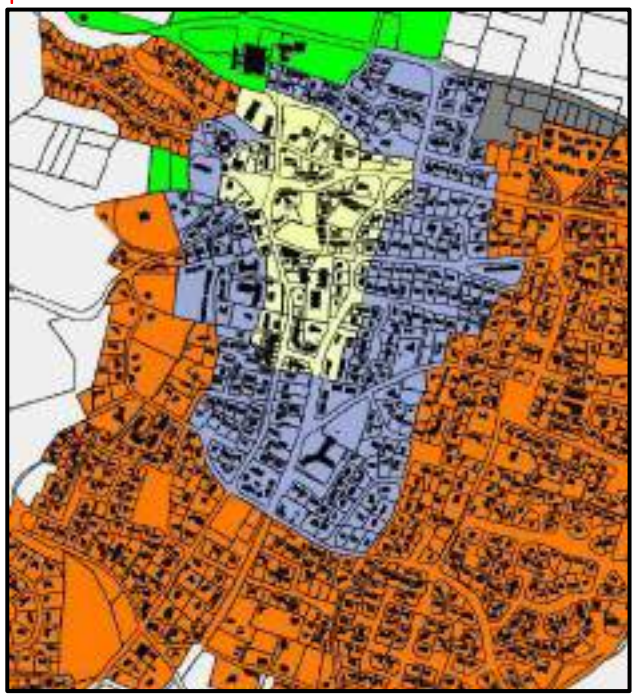
Afin de permettre une meilleure maîtrise de la densification du tissu urbain par des règles de gabarits autorisant une intensification urbaine graduelle de l'hypercentre vers le tissu pavillonnaire périphérique. De nouvelles règles concernant les implantations sur emprises publiques vont être mise en place afin de pouvoir définir deux zones distinctes :
Une zone centre dans laquelle toute construction devra s'implanter entre l'alignement des voies et l'emprise publique et avec un recul de 5 mètres maximum
Une zone péricentrale dans laquelle toute construction devra être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.3

Avant

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.

Après



Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum

Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOORTS HOSSEGOR

→ Objectif :

En centre-ville d'Hossegor, la dérogation qui existant dans le PLU va être réintroduite et venir compléter la règle déjà existante en ce qui concerne l'alignement des vitrines commerciales en rez-de-chaussée. La légende sera complétée avec : « Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons »

Cette modification entraîne la modification de la légende plan 3.2.3

Avant

Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur.
Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.
Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert)

Après

Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur.
Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.
Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert).
Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (3.2.5)

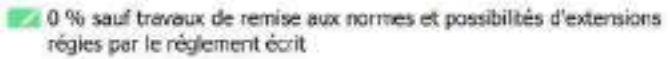
ANGRESSE

→ Objectif :

Corriger une erreur matérielle dans la reprise de la zone Uhn du PLU communal de 2018 fixant une emprise au sol à 0% sur 3 secteurs et autorisant uniquement la consolidation du bâtiment existant. Ce classement spécifique s'est basé sur la fragilité des sols et sur une reconnaissance de la Commune en état de catastrophe naturelle. En effet, actuellement 2 secteurs sur 3 bénéficient à tort d'une emprise au sol réglementée à 30% et 22%.

En conséquence cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 relatif à l'emprise au sol.

Avant Après



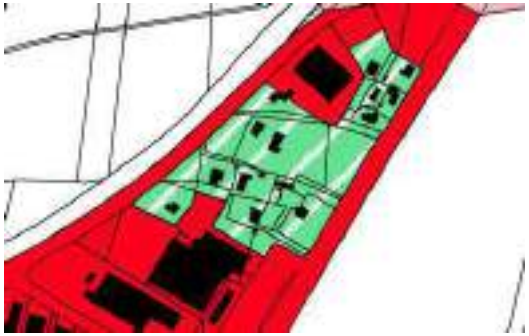
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

LABENNE

→ Objectif :
Sur le secteur de Berhouague, en complément des règles inscrites dans le règlement écrit la légende du document graphique 3.2.5 va être reformulée concernant l'emprise au sol à 0% : « 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne ».

Cette modification entraîne la modification de la légende du plan 3.2.5

Zonage/Avant



0 % sauf travaux de remise aux normes et possibilités d'extensions régies par le règlement écrit

Après

0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne (cf. règlement écrit)

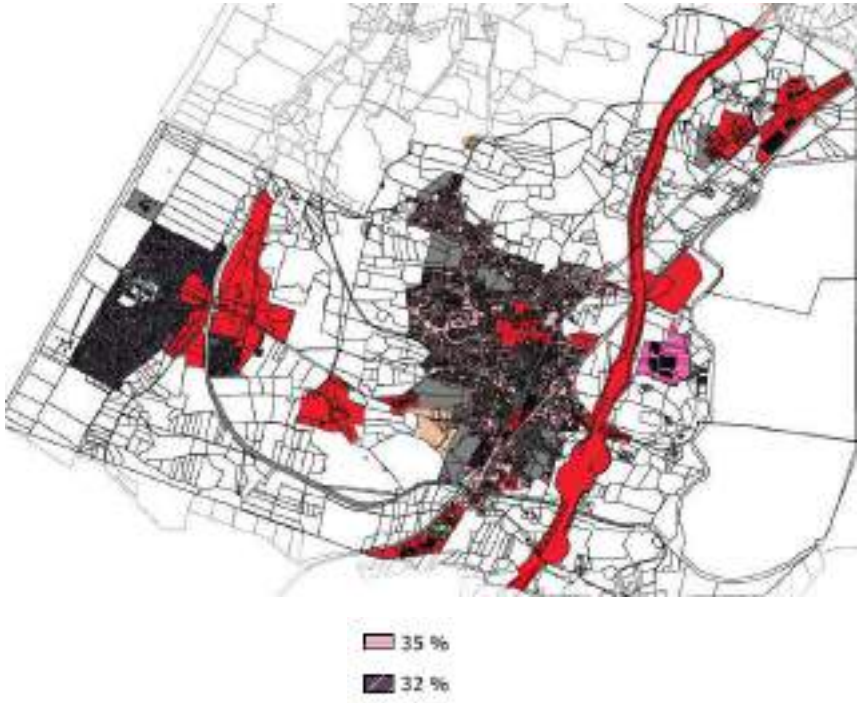
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

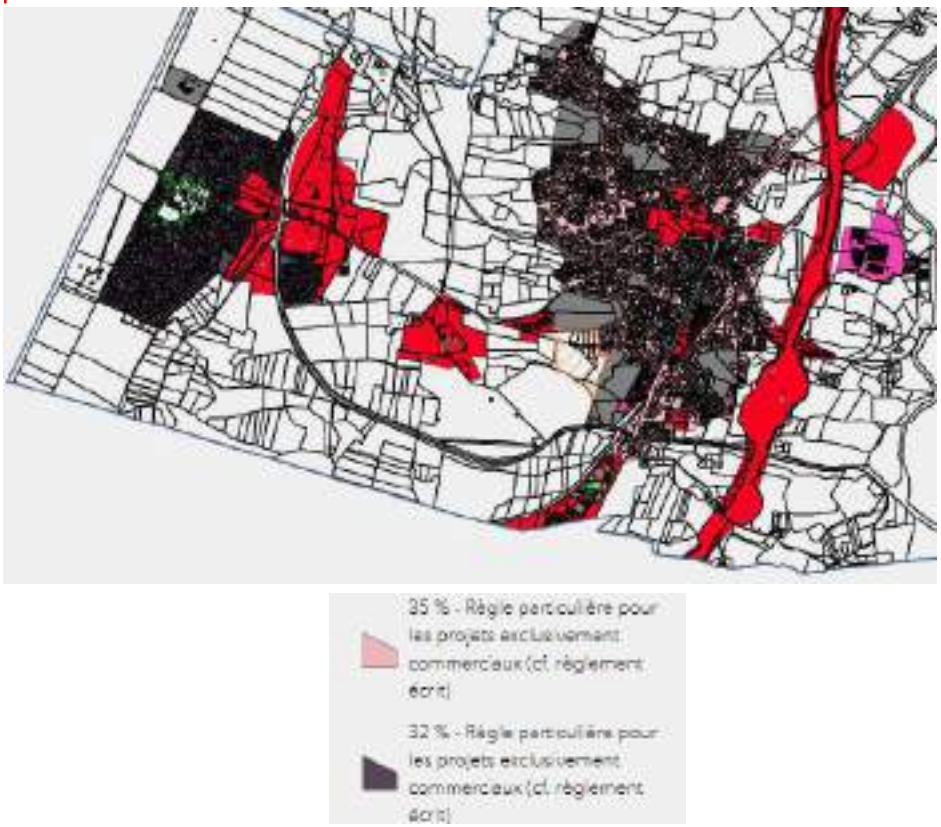
Afin de répondre aux projets commerciaux Avenue de la Plage, la légende du plan 3.2.5 va être modifiée en ce qui concerne les secteurs avec une emprise au sol de 32% et 35% : « Règle particulière pour les projets exclusivement commerciaux (Cf. règlement écrit) ».

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5

Avant

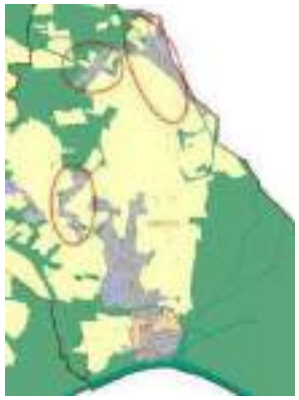


Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAUBUSSE



→ Objectif :

Pour une raison d'équité la règle de l'emprise au sol sera uniformisée sur toute la commune notamment sur le quartier des Thermes ainsi que sur le secteur se situant entre le Nord-Ouest du Bourg et l'Est de la zone d'activité Jouandema. L'emprise au sol sera désormais réglementée à 40% sur l'ensemble de la commune.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5

Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE

→ Objectif :

Afin de préserver la qualité du cadre de vie dans les quartiers périphériques, essentiellement composés d'habitat pavillonnaire. Les modifications apportées ont pour objectif de gérer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, en limitant notamment les emprises au sol selon la superficie du terrain (hors périmètre de Seignosse Océan). Ces règles cherchent à limiter les ruptures de formes urbaines, qui sont souvent à l'origine de problématiques de covisibilités et de dénaturation du paysage urbain. La densification est ainsi priorisée sur les espaces centraux sur lesquels le processus a déjà commencé, et pourra se poursuivre progressivement, au fil des révisions du PLUi et de l'évolution de l'enveloppe urbaine, vers les quartiers périphériques.

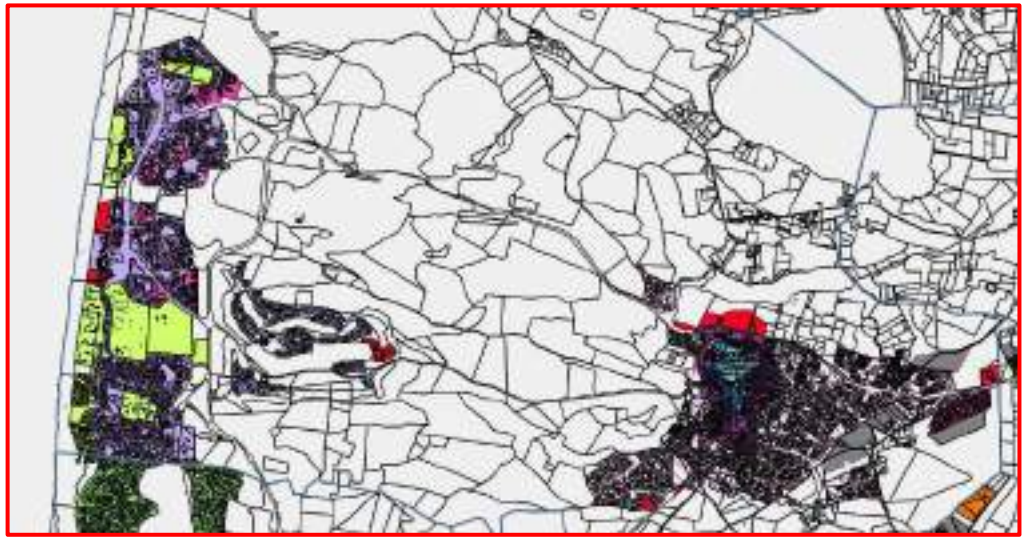
Dans ces secteurs pavillonnaires, il s'agit enfin de limiter les possibilités de développement de l'habitat en lien avec les capacités des réseaux. Les voiries de lotissement sont en effet souvent sous-dimensionnées pour accueillir des flux de véhicules supplémentaires. De même, les surfaces de pleine terre sont augmentées pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Un traitement particulier en termes d'emprise au sol a été retenu pour les constructions situées sur la dune ou en pied de dune. Sur ces secteurs, les problématiques de migration dunaire et d'érosion du trait de côte, associées aux enjeux paysagers du site inscrit, justifient de limiter les emprises au sol des constructions à 20%.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5

Avant

Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOUSTONS

→ Objectif :
Par souci de cohérence avec les parcelles voisines, un secteur va passer de 60% à 50% d'emprise au sol. Les parcelles concernées sont les parcelles BT 154 à 201 situées au lieu-dit Mautre, route de Tosse.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5

Avant Après

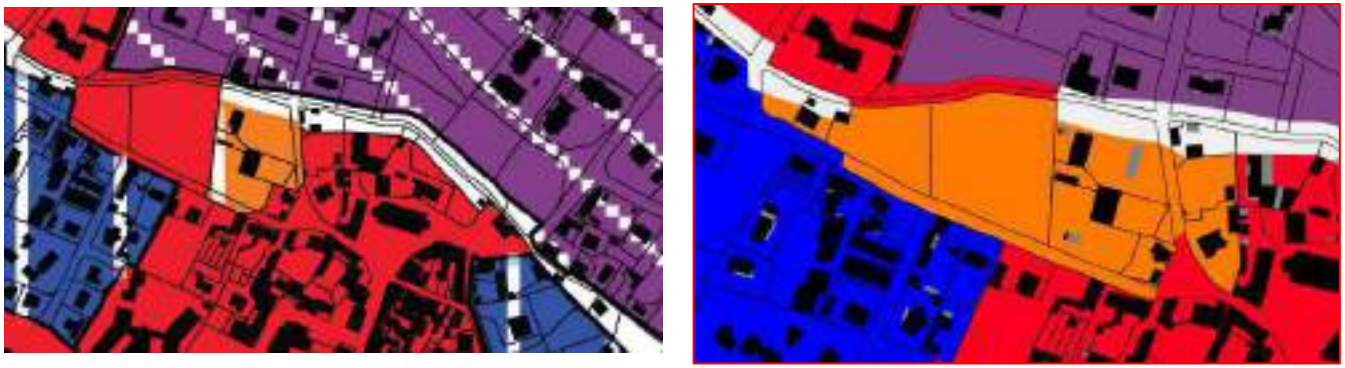
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Par souci de cohérence avec les dispositions spécifiques liées à l'intérêt patrimoniales des parcelles AC 475, AC 474, AC 473, AC 468, AC 470, AC 1279, AC 477, AC 476, AB 47 à AB 50 et AC 1280. L'emprise au sol va être redéfini à la baisse sur les propriétés relevées au titre de la loi Paysage. En effet les bâtis relevés comme patrimoine bâti remarquable ne permettent pas de modifier la densité du bien. Les fonds de parcelles situées en zone Naturelle ne seront pas impactées par cette modification (l'emprise au sol en zone naturelle n'est pas régie par le document graphique)

Parcelles concernées : AC 475, AC 474, AC 473, AC 468, AC 470, AC 1279, AC 477, AC 476, AB 47 à AB 50 et AC 1280
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5

Avant Après



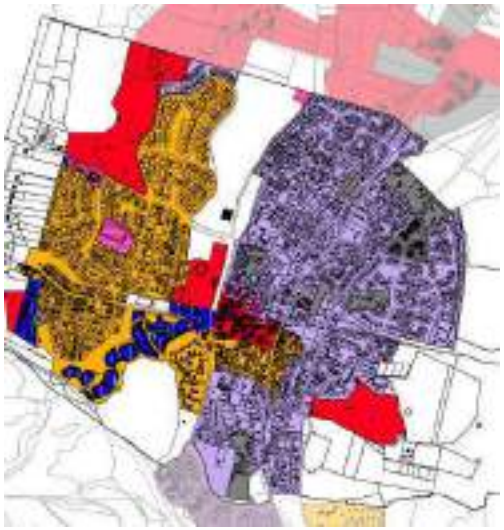
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VIEUX BOUCAU

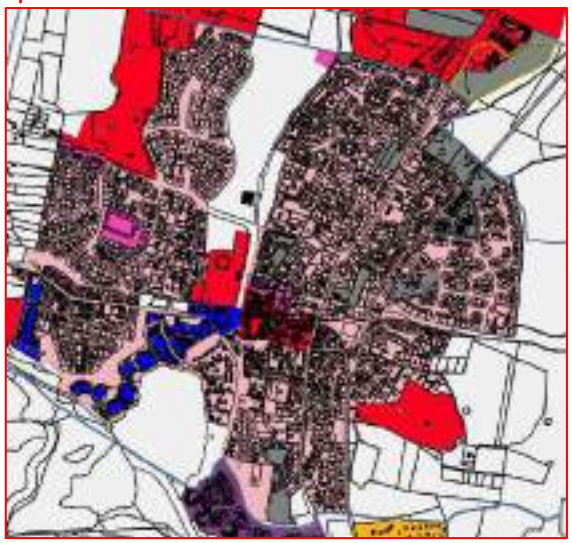
→ Objectif :
Par souci de cohérence, harmoniser les secteurs concernés par une emprise au sol à 30% et 40% : la règle évolue vers une emprise au sol à 35%. Concernant les autres secteurs les règles restent inchangées.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5

Avant



Après



40 %
30 %

35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (3.2.6)

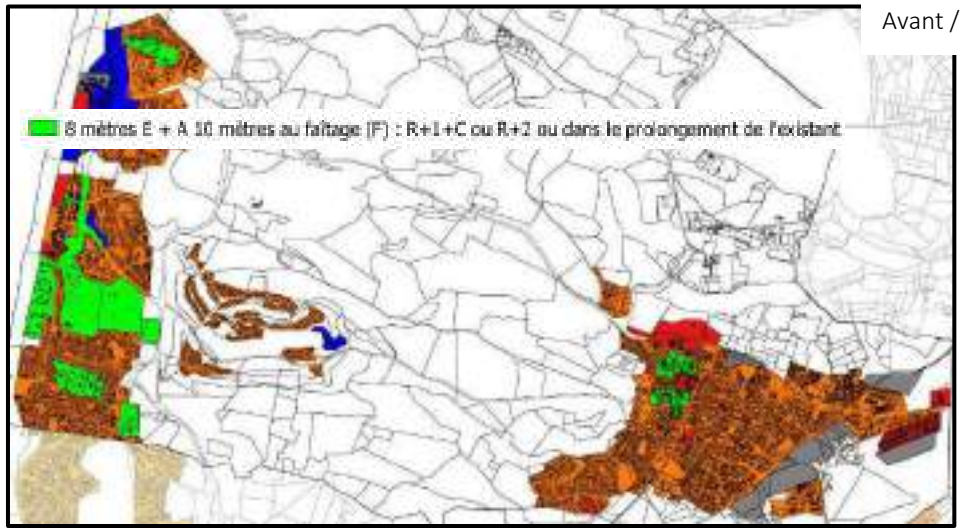
SEIGNOSSE

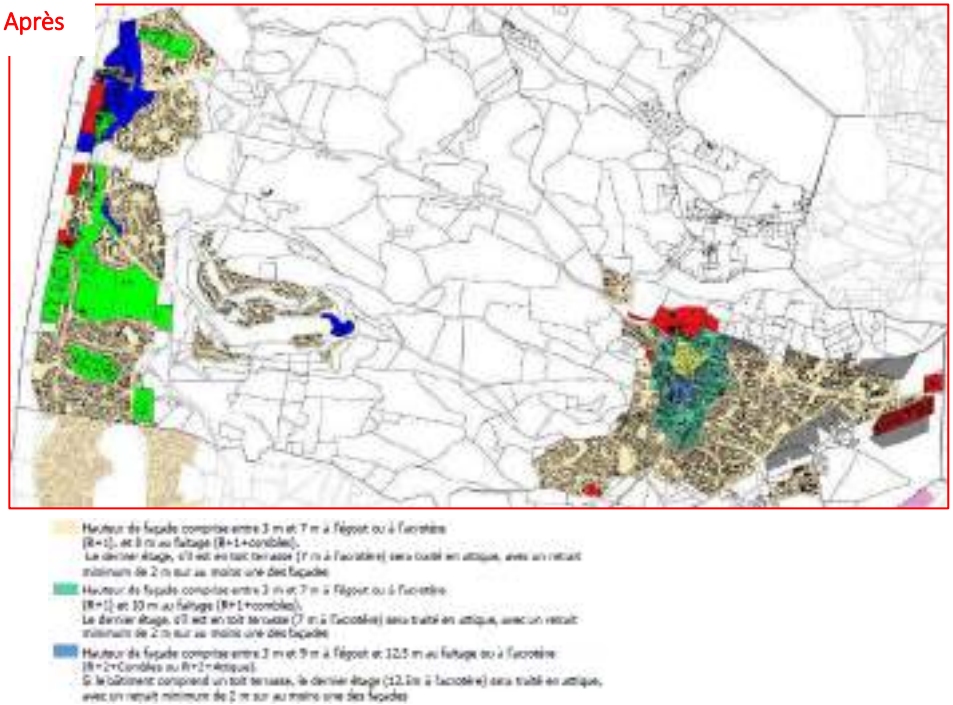
→ Objectif :

Dans l'objectif de favoriser la densification d'une zone centrale dans le bourg, où sont concentrés l'essentiel des services à la population (commerces, professions de santé, services publics) et d'y privilégier des formes bâties compactes. Pour ce faire les hauteurs maximales autorisées ont été augmentées. Nous pouvons distinguer 2 secteurs : un secteur central présente deux sous-niveaux de densification. Dans la zone Cœur de Bourg, constituant l'hyper centre de la Commune, les règles en matière d'occupation du sol ont pu être particulièrement minimisées, pour poursuivre un processus de densification déjà engagé. En effet, ce secteur comprend déjà des ensembles collectifs en R+2. L'ajout d'un niveau en attique ou en comble a pour but d'améliorer la qualité des logements, en proposant des terrasses ou des mezzanines, afin de compenser la perte de jardins.
Autour de cette zone centrale, une seconde couronne périphérique a été définie pour assurer la transition entre le tissu dense du Cœur de Bourg et la zone pavillonnaire périphérique. Les règles ont été ajustées pour permettre l'émergence de formes urbaines intermédiaires.

Cette modification entraine la modification du plan 3.2.6

Avant / Après





Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOUSTONS

→ Objectif :
Ajout d'une règle particulière pour la commune de SOUSTONS concernant le point de mesure de la hauteur des constructions. Ce nouvel élément sera rajouté dans la légende du plan 3.2.6 pour les 3 prescriptions impactant la commune : « Pour la commune de SOUSTONS la hauteur est uniquement calculée à l'égout. »

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6

Avant

Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VIEUX BOUCAU

→ Objectif :
Afin de préserver la typicité architecturale de certains quartiers (clos des fermettes et quartier entre la route des lacs et l'avenue de Moïsan), la hauteur des constructions autorisées va changer de R+1 à rez-de-chaussée avec une hauteur maximale de 4 mètres.
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6

Avant Après

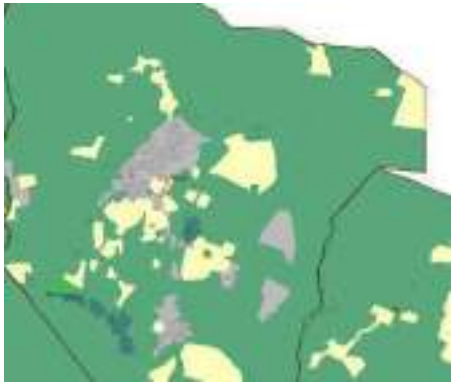
6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faîtage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C7. PATRIMOINE (3.2.7)

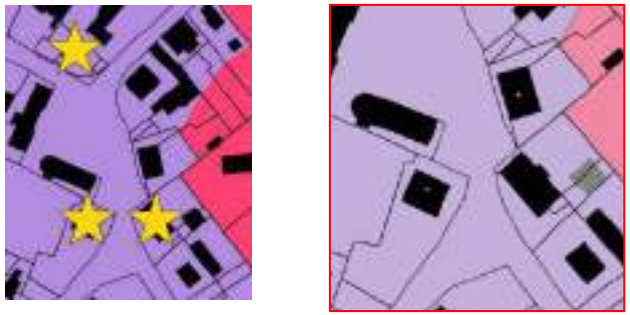
AZUR



→ Objectif :
Rectifier une erreur matérielle sur la localisation de la maison Rappold à protéger (identification faite par erreur sur la parcelle voisine, n°G115).

En conséquence, cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.
Parcelles concernées : G 750

Avant **Après**



☆ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

CAPBRETON

→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 160 bâtis de la commune vont être ajoutés à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 et de l'annexe au règlement écrit.

Parcelles concernées : BT 10 à 15, BT 424, BT 34, BT 23, BT 19, BT 403, BT 53, BT 52, BT 49, BT 338, BS 33, BS 25, BS 214, BS 215, BS 22, BS 5, BS 18, BT 275, BT 279, BT 280, BT 274, BT 425, BT 241, BT 228, BT 236, BT 194, BT 360, BT 363, BT 433, BT 368, BT 144, BT 145, BT 151, BT 154, BT 48, BT 44, BT 485, BT 166, BT 476, BT 85, BT 82, BT 86, BT 441.

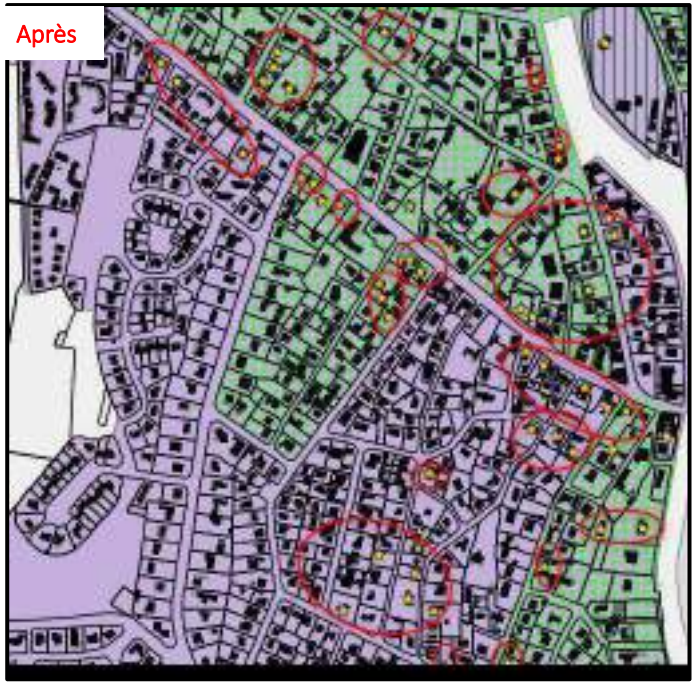
☆ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Parcelles concernées : BR 19, BR 63, BR 71, BS 152, BS 153 ; BS 154, BS 282, BS 18, BS 121, BS 111 et 112, BS 249, BS 87, BS 42, BS 46, BS 82, BS 211, BS 294, BS 94, BR 124, BR 125, BR 127, BR 166, BR 167, BR 163, BR 162, BR 160, BP 119, BP 120, BP 124, BP 130, BP 154, BP 114, BP 133, BP 131, BP 386, BP 146 BP 498, BP 426, BP 33, BP 306, BP 304, BP 23, BP 303, BP 241, BP 243, BP 226.

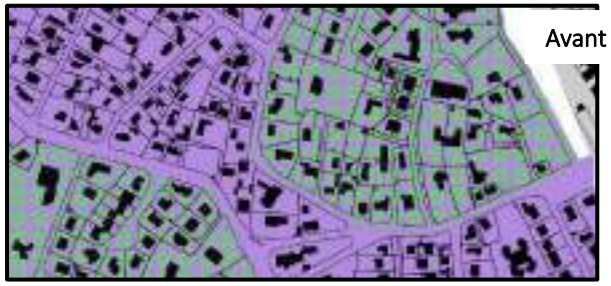
Avant

Après



Parcelles concernées : BP 254, BP 293, BP 273, BP 506, BK 130, BK 582

Avant



Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Parcelles concernées : BK 146, BK 120, BK 674, BK 123, BK 122, BK 100, BK 98, BK 108, BK 109

Avant Après

☆ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

★ Arbre remarquable à protéger

Parcelles concernées : AC 221, AP 417, AP 57, AP 55, AP 51, AP 464

Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Parcelles concernées : AP 194, AP 202, AP 208, AP 305, AP 18, AP 215, AP 216, AP 217, AP 419, AP 220, AR 279, AP 287, AR 146, AR 496, AR 130, AR 301, AR 287, AR 324, AR 412, AR 118, AR 120-121, AR 197, AR 128, AR 215, AS 351, AS 365, AS 80, AS 328, AS 48, AS 46, AS 278

Avant Après

Parcelles concernées : AR 28, AR 45, AR 543, AR 48, AR 52, AR 95, AR 97, AR 104, AR 628, AR 596, AR 63, AR 72, AR 557, AR 26, AR 67, AR 68, AS 230, AS 218 et AS 308

Avant Après

☆ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

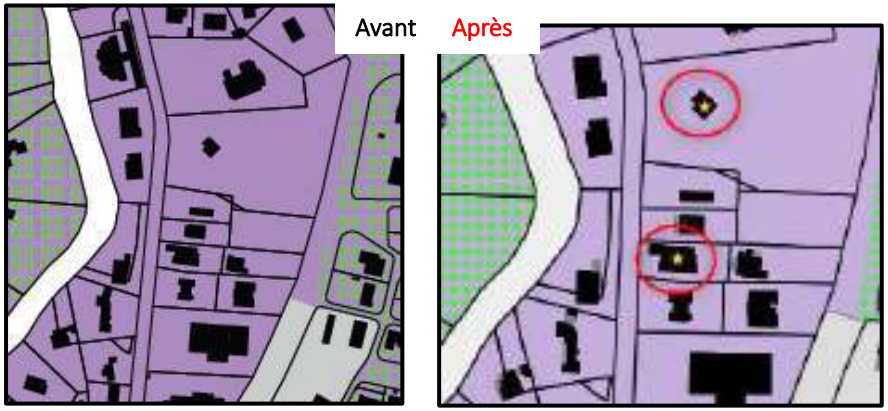
Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

★ Arbre remarquable à protéger

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

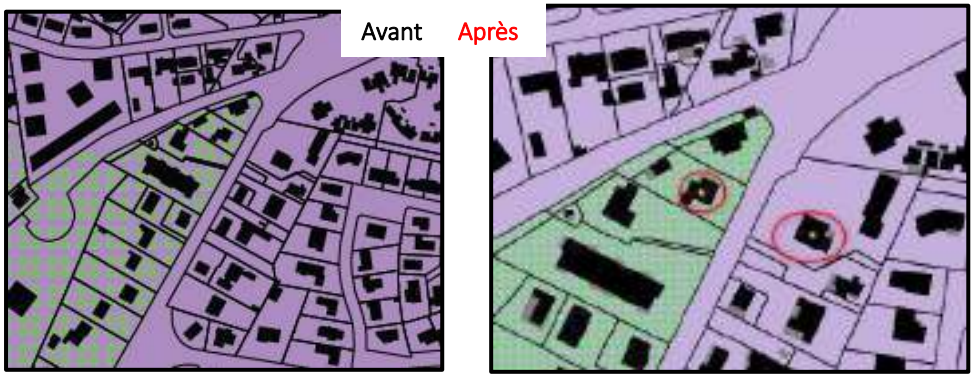
Parcelles concernées : BI 205, BI 109, BH 43 et BH 62

Avant Après



☆ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MAGESCQ

→Objectif

Conformément à la création de la nouvelle OAP sur les parcelles AL 48 et 49, une protection paysagère sera ajoutée sur la parcelle AL 49 avec l'identification d'un arbre remarquable au Nord ainsi que le repérage, comme élément patrimoniale à protéger, d'une maison de maître sur la même parcelle.

Parcelles concernées : AL 49

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence, ainsi que l'annexe au règlement écrit.

Avant Après

Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

★ Arbre remarquable à protéger

Patrimoine bâti :

★ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

→Objectif

Afin de limiter la densité et préserver les boisements existants,
des protections paysagères vont être rajoutées sur les parcelles **AA0062 et AB0010**.

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Surface naturelle à protéger

Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

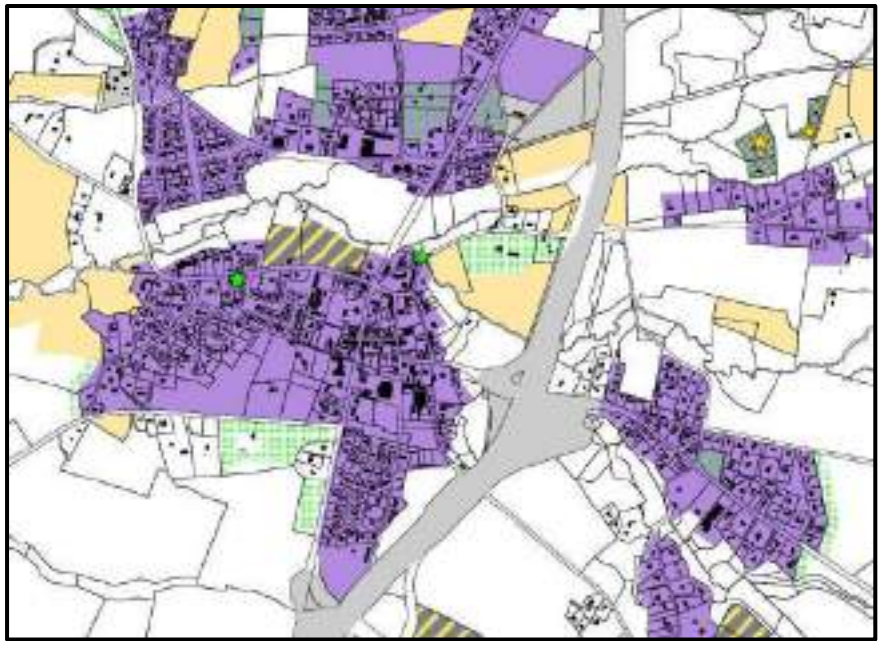
→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, neuf maisons de Maîtres ainsi que quatre maisons en bande vont être ajoutées à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

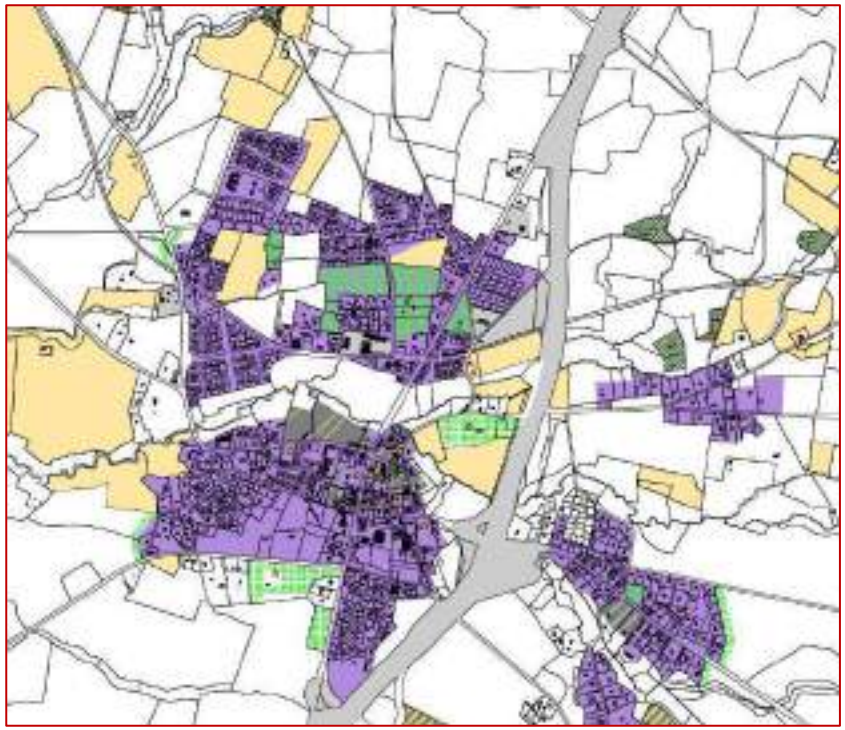
Parcelles concernées : AL 120, AL68, AL 137, AL 49, AL 92, AL 138, AC 19, AK 65, AI 51, AI 144, AI 3, AB 79

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence, ainsi que l'annexe au règlement écrit.

Avant



Après



Patrimoine bâti :

★ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

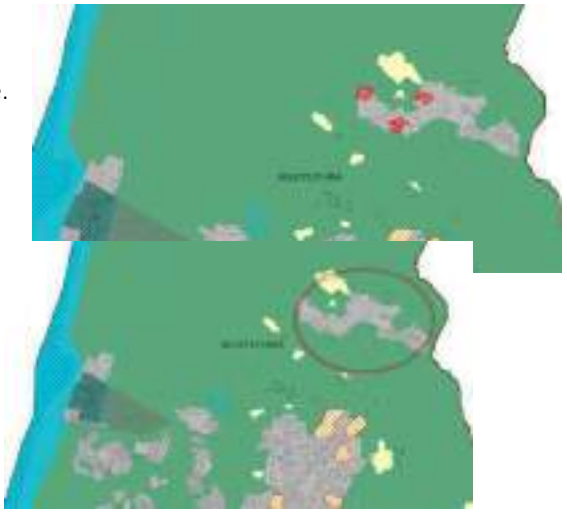
MOLIETS-ET-MAA

→Objectif

Sur le quartier de Maa, les espaces de pleine terre vont être majorés de 40% à 70%, dans l'objectif de préserver sa qualité paysagère. 4 airiaux à protéger sont également identifiées.

Parcelles concernées : AH 158, AH 134, AH 119, AL116, AL117 et AL 191.
Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après



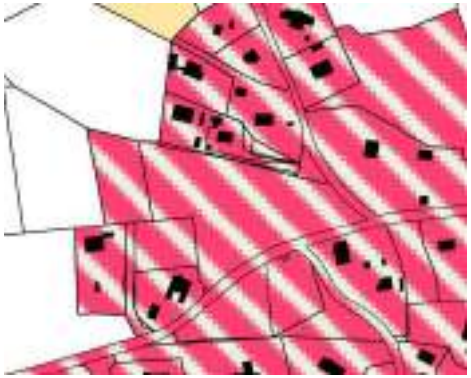
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

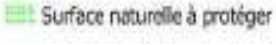
→Objectif

Afin d'assurer la protection des boisements existants sur le site, une protection paysagère : surface naturelle à protéger sera rajoutée sur les parcelles AH 158 et 134 localisées sur le quartier de Maa.

Parcelles concernées : AH 158 et AH 134
Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après





→Objectif

Préserver les éléments boisés présents sur la parcelle AV 214 avec l'ajout d'une protection paysagère et le repérage de quelques arbres remarquables. .

Parcelles concernées : AV 214 Surface estimée : 2600 m²
Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Préserver les éléments boisés présents sur certaines parcelles du quartier Grand Biron avec l'ajout d'une protection paysagère des espaces boisés présents.

Parcelles concernées : AX 120, 117, 121, 124, 171, 170, 169, 168,204,203,59,119 Surface estimée : 20919 m²
Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après

Patrimoine végétal

Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

→Objectif

Préserver les éléments boisés présents sur les parcelles AV 15 à 17 avec l'ajout d'une protection paysagère des espaces boisés présents : chênes lièges et pins.

Parcelles concernées : AV 15, 16, 17 Surface estimée : 5572m²
Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après

Patrimoine végétal

Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif
Préserver les éléments boisés présents sur les parcelles AM 22 et 23 avec l'ajout d'une protection paysagère des espaces boisés présents.

Parcelles concernées : AM 22 et 23 Surface estimée : 6215 m²
Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après

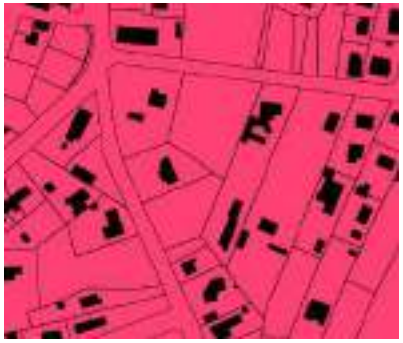
Patrimoine végétal

//// Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

→Objectif
Préserver les éléments boisés présents sur les parcelles AV 67 à 70 avec l'ajout d'une protection paysagère des espaces boisés présents.

Parcelles concernées : AV 67, 68, 69 et 70 Surface estimée : 7600 m²
Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après



Patrimoine végétal

//// Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, quatre bâtis vont être ajoutées à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

Parcelles concernées : AV 69, AV 290, AV 287, AV 140 Surface estimée : 3844m²

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après

Patrimoine bâti :

★ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

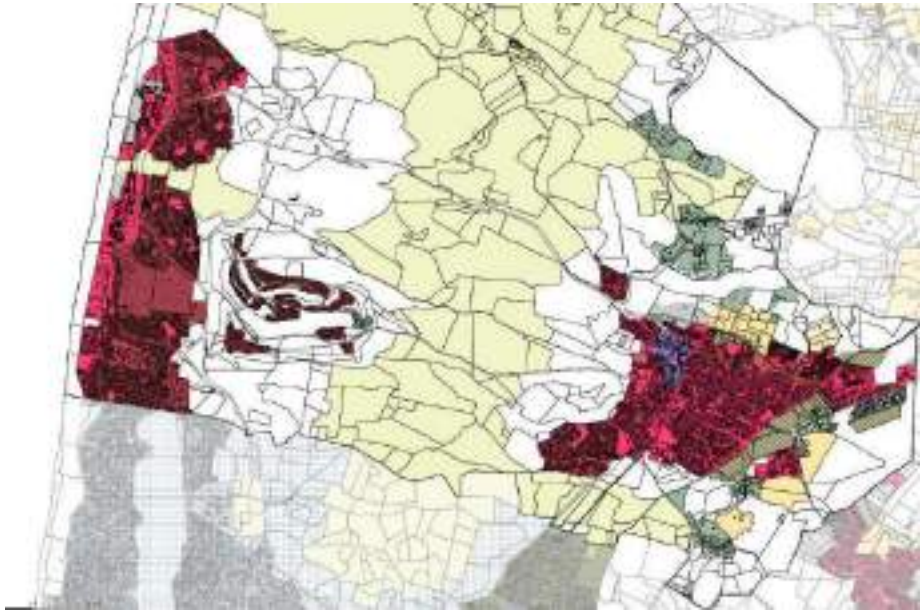
SEIGNOSSE

→Objectif

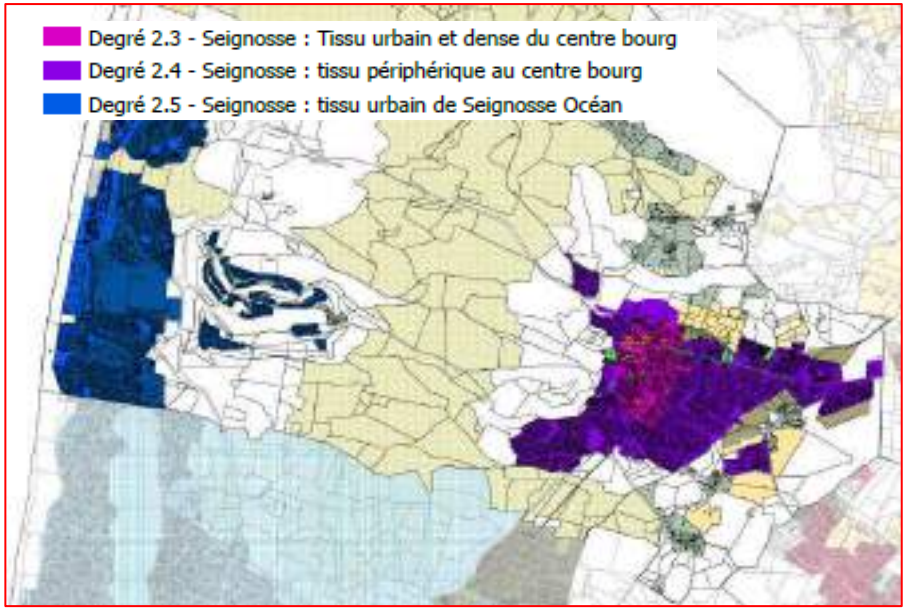
Dans un souci de qualité urbaine et paysagère du développement urbain, des règles d'aspect extérieur ont été définies en partenariat avec l'architecte-conseil de la Commune, afin de valoriser les spécificités architecturales de Seignosse dans les nouvelles constructions ainsi que pour les rénovations. Un degré spécifique a ainsi été établi, en distinguant, pour certaines règles, le secteur Océan du secteur Bourg, en raison de leurs particularités architecturales.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 ainsi que l'ajout d'un nouveau degré architectural

Avant



Après



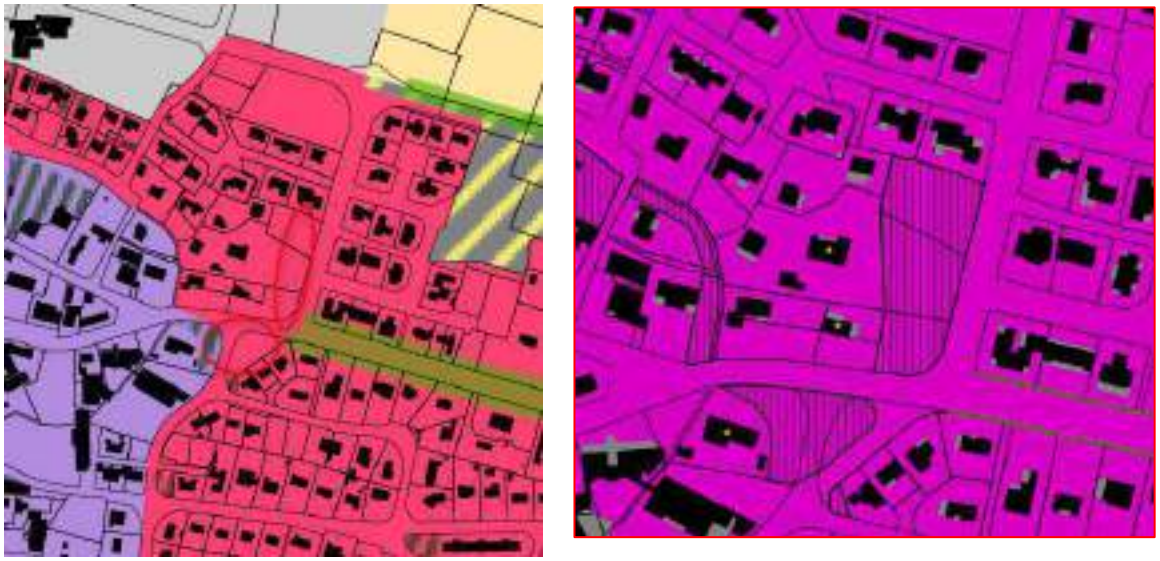
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Afin de préserver les couverts boisés et les arbres emblématiques dans le centre-bourg de la commune, une protection paysagère du couvert boisé sera rajoutée sur les parcelles AK 245, 253, 326 et 327.

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après



Patrimoine végétal

//// Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

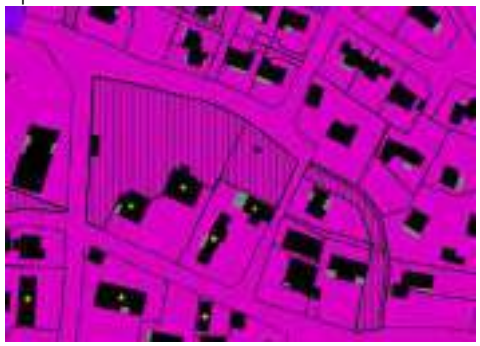
→Objectif

Afin de préserver les boisements proches du ruisseau et la présence d'une zone humide une protection paysagère du couvert boisé sera ajouté en partie sur les parcelles AK 393, 355, 256 et 46 se situant le long du ruisseau afin de pouvoir imposer une replantation des arbres en cas d'abattage. Sur la parcelle AK 217 le couvert boisé déjà présent sera étendu au nord de la parcelle.

Parcelles concernées : AK 393, 355, 256, 46 et 217

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence

Avant Après



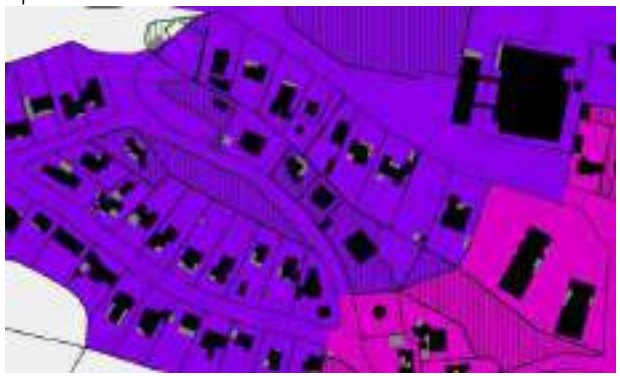
→Objectif

Une protection du couvert boisé sera rajoutée sur la parcelle AA245 et la parcelle sur le domaine public au nord de la parcelle AA 137. Ces parcelles sont déjà concernées par la présence d'un Espace Boisé Classé (EBC), la protection paysagère va venir préserver le couvert boisé en imposant la replantation des arbres coupés.

Parcelles concernées : AA 245 et parcelle sur domaine public

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 26 bâtiments du centre bourg de la commune vont être ajoutées à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

Parcelles concernées : AK 152, AK0005, AK 17, AK 18, AK 417, AA 102, AA289, AA211, AA 212, AA 210, AK 37, AK 52, AK 251, AK 326, AK 43, AK 334, AK 46, AK 216, AA 23, AA28, AA26, AA 20, AA 21, AA 243, AA18 et AA16

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence

☆ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOUSTONS

→Objectif

En complément des bâtis à protéger, les jardins de représentations, parcs arborés ou boisements remarquables de ces bâtis seront aussi préservés au titre d'une protection paysagère : surface naturelle à protéger. Ces protections sont localisées sur la rue Vicomte, Avenue du Gay, rue Pontneau, rue d'Aste, Avenue du Général de Gaulle, sur le quartier Galleben et quartier de l'Eglise.

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après

Surface naturelle à protéger

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

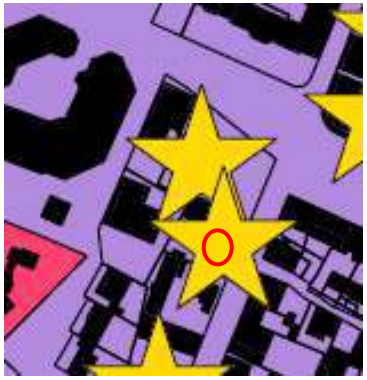
→Objectif

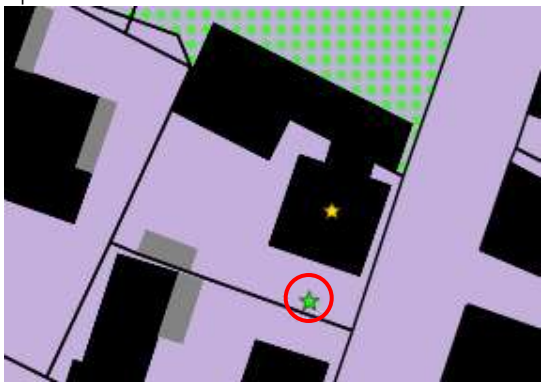
Conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une protection patrimoniale végétale sera ajoutée sur la parcelle AB 28. Le tilleul présent côté rue d'Aste sera préservé comme étant un arbre remarquable à protéger.

Parcelle concernée : AB 0028

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après





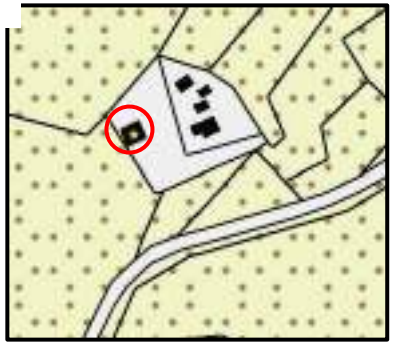
→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 2 bâtiments vont être ajoutées à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

Parcelle concernée : AW84 et CT243

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après



☆ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Suite au jugement du Tribunal Administratif de PAU en date du 29 décembre 2015 (bâtiment en ruine), la protection patrimoniale au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme présente sur la parcelle AB 436 sera supprimée.

Parcelle concernée : AB 436

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après

Patrimoine bâti :

★ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

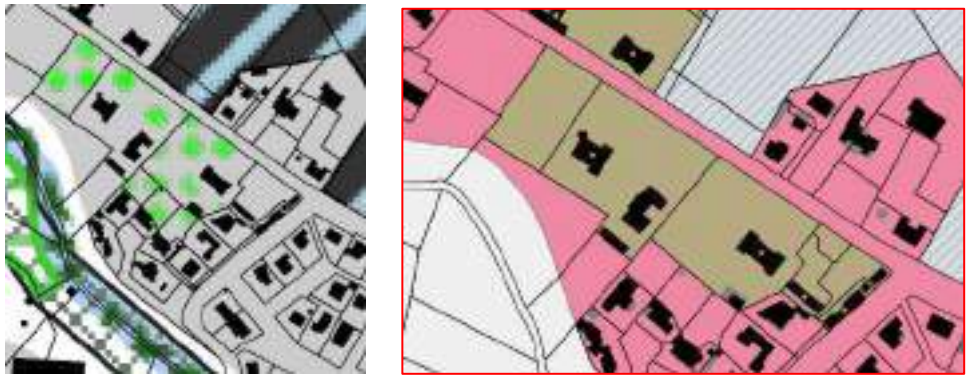
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

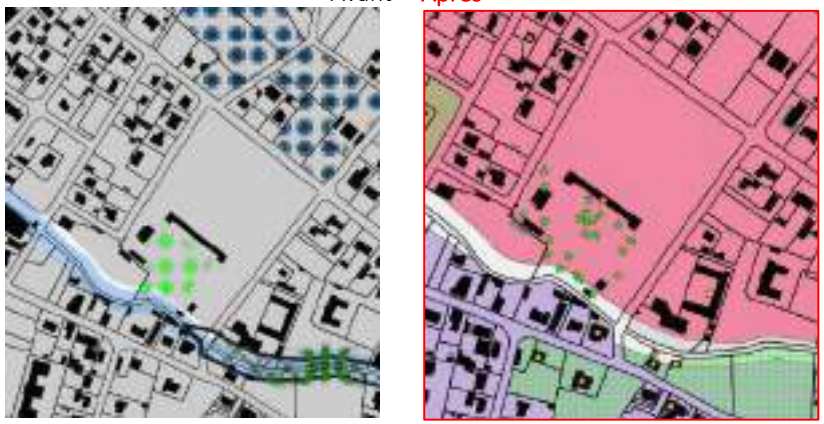
Redéfinir les motifs de protections de couvert boisé, pour des raisons paysagères et non écologiques. En cohérence avec les fiches patrimoniales protégeant les bâtis et les jardins/parcs arborés et suite aux résultats de l'étude environnementale, les protections écologiques (corridors en pas japonais) présentes sur certaines parcelles situées sur l'Avenue du Gay et sur l'espace vert du stade seront remplacées par une protection paysagère des jardins et des arbres remarquables (l'enjeu écologique n'étant pas avéré).

Parcelle concernée : AI 192, 193, 761, 801, 802, 803 et AC 443
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 et 3.2.8.

Avant Après



Avant Après



Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)

Patrimoine végétal

Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Arbre remarquable à protéger

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VIEUX-BOUCAU

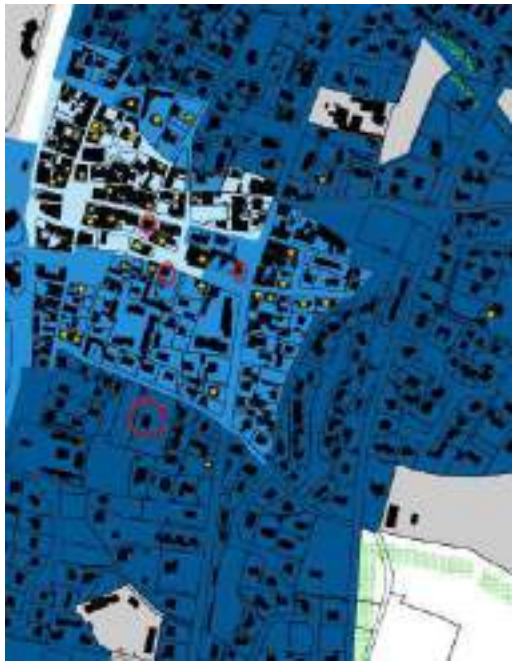
→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 3 bâtiments vont être ajoutées à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

Parcelles concernées : AL 48, AL 259, AK 544

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence, ainsi que l'annexe du règlement écrit.

Avant Après



☆ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

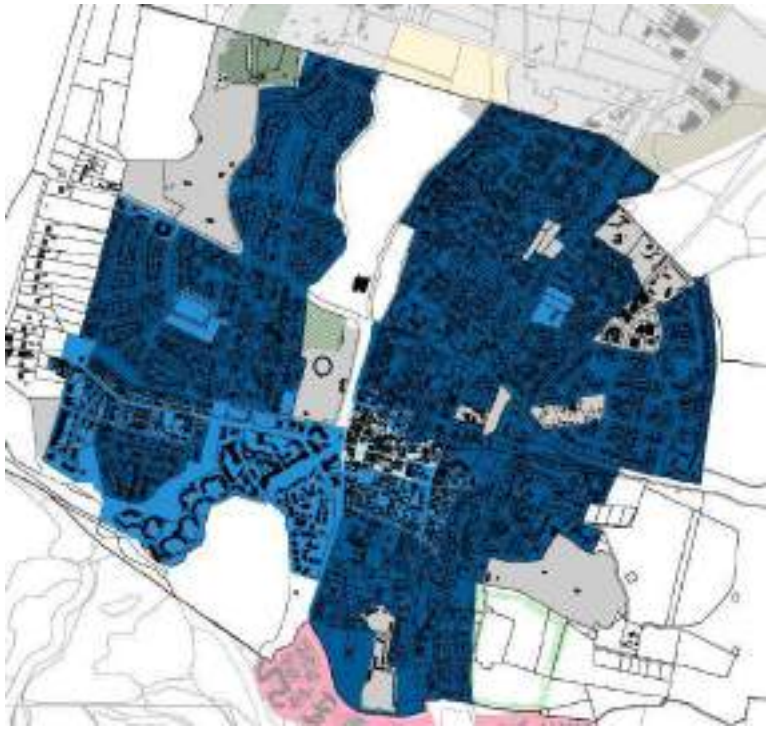
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

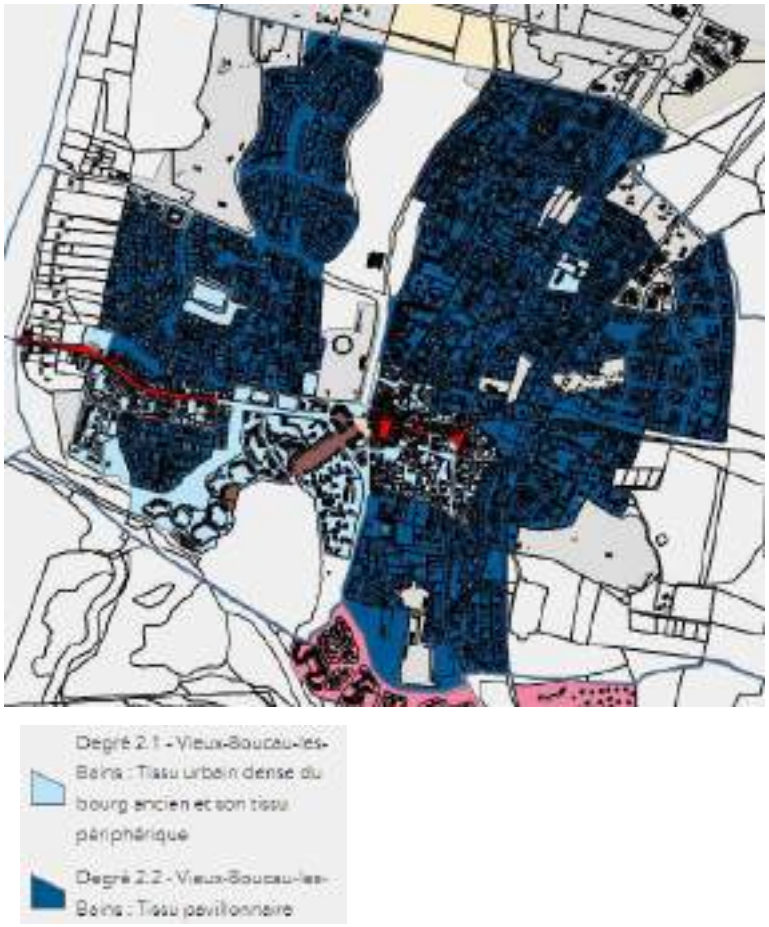
→Objectif

Suite à de nouvelles règles architecturales sur la commune et aux similitudes réglementaires entre le degré 2.1 et 2.2, les secteurs architecturaux vont être réduits au nombre de 2. L'objectif étant d'uniformiser les règles pour les degrés 2.1 et 2.2, devenus une seul degré 2.1 « tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique ».

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après

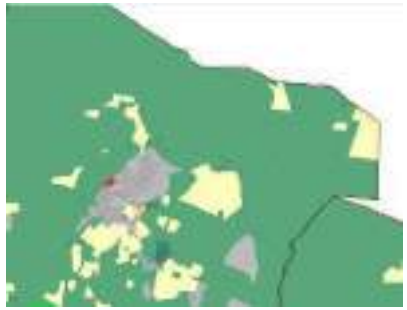




Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8)

AZUR



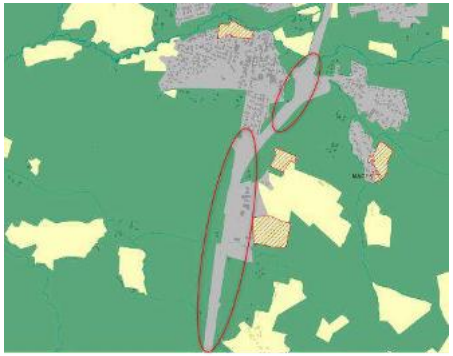
→ Objectif :
Rectifier une erreur matérielle sur la délimitation d'un espace boisé classé (EBC) qui empiète sur des bâtiments (ateliers municipaux).
Parcelles concernées : G1062, G572, G 571, G0911

Avant Après

OIC Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MAGESCQ



→ Objectif :

Suite à une erreur matérielle, rectifier la bande tampon autour des fossés/ cours d'eau au Sud de la ZA Tinga et le long de l'A63. Conformément au règlement écrit, en zone urbaine un espace tampon de 4 mètres doit être appliqué et en zone agricole et naturelle un espace tampon de 25 mètres est demandé.

Avant Après

Trame bleue

Zones humides

Cours d'eau et surfaces en eau

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

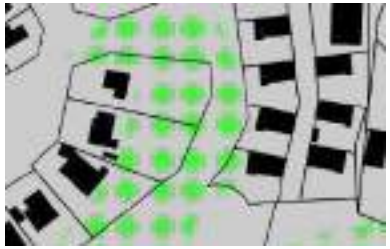
MESSANGES

→Objectif

Ajout d'une protection environnementale sur la parcelle AD0165 en continuité avec la prescription environnante déjà existante. La maison ainsi que l'annexe ont été détourées afin de permettre la réalisation de travaux sur la construction existante.

Parcelles concernées : AD0165 .

Avant Après



Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MOLIETS ET MAA

→Objectif
Afin d'être en cohérence avec la présence d'une protection écologique la partie Sud de la parcelle AV 138 et qui s'étend sur les parcelles environnantes. Le corridor en pas japonais présent, sera étendu sur l'ensemble de la parcelle. Il s'agit d'une parcelle boisée avec la présence de beaux arbres et de pins.

Parcelles concernées : AV 138 Surface estimée : 3844m²
Le plan 3.2.8 sera modifié en conséquence.

Avant Après

Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)

→ Objectif :
Rectifier une erreur matérielle sur la délimitation d'un espace boisé classé (EBC) qui empiète sur le domaine public. Il y a une reprise de la délimitation du PLU.
Parcelle concernée : AZ 364

Avant Après

OIC Espaces boisés classés hors Loi Littoral
Réservoir de biodiversité

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT GEOURS DE MAREMNE

→ Objectif :

Suite à une erreur matérielle, un détourage de 100 mètres du réservoir de biodiversité présent sur la parcelle BY0029 sera effectué autour des serres autorisées sur la base du PLU de la commune en 2020. Cette rectification interviendra dans l'objectif d'être en cohérence avec l'autorisation délivrée (DP04026120D0008) par le Maire le 28/02/2020 avant l'opposabilité du PLUi de MACS.

Parcelle concernée : BY29

En conséquence cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT-MARTIN DE HINX

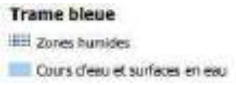
→Objectif

Corriger une erreur matérielle concernant la trame bleue se situant en zone urbaine. Conformément au règlement écrit la zone tampon impactant les parcelles H1482 et H1671, H1103 et G0524 sera réduite à 4mètres.

Parcelles concernées : H 1482, H1671, H 1103 et G0524

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Corriger une erreur matérielle concernant la présence de corridor en pas japonais sur certaines parcelles de la commune notamment des parcelles situées en zone agricole. La protection écologique présente sur les parcelles A0017 et 0018, A0457 et parcelles mitoyennes ainsi que la parcelle A428, sera remplacée par un réservoir de biodiversité.

En effet une erreur de prise en compte issu du PLU a été faite en ce qui concerne un zonage archéologique. Conformément au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture une exploitation agricole est bien présente sur la parcelle A0428, le corridor en pas japonais sera remplacé par un réservoir de biodiversité et un détourage autour des bâtis par un buffer de 100m sera réalisé tout en préservant les boisements.

Parcelles concernées : A0017, A0018, A0457 et A0428
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Avant

Après

Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)

Réservoir de biodiversité

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

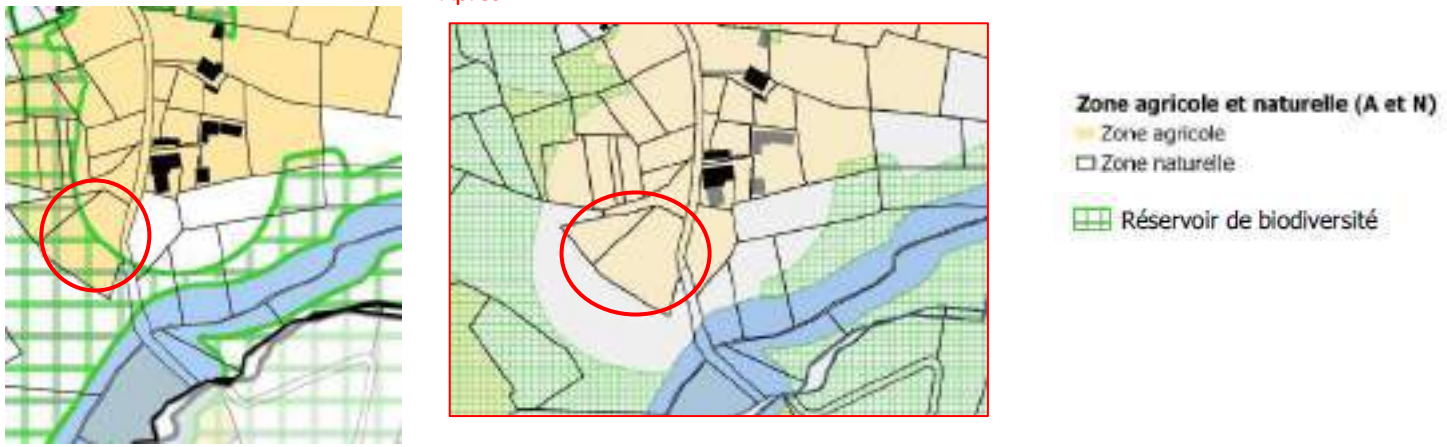
→Objectif

Afin de corriger une erreur matérielle et en cohérence avec l'autorisation d'urbanisme délivrée : un détourage de 100 mètres du réservoir de biodiversité sera effectué autour d'un bâtiment agricole, actuellement non-visible au cadastre.

Parcelles concernées : F 285

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAUBUSSE

→Objectif

Afin de rectifier une erreur matérielle et pour faire suite à la réalisation d'une nouvelle étude environnementale sur la zone 2AU économique portée par MACS, la délimitation du réservoir de biodiversité sera revue sur la partie qui empiète sur cette zone 2AU éco. Le corridor en pas japonais présent le long de la route sera quant à lui maintenu.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Avant	Après

Réservoir de biodiversité

Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi

Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE

→Objectif

Créer un espace boisé classé (EBC) sur la parcelle AA0011 tel qu'existant au PLU. La parcelle se situe sur un tuc planté ayant une valeur paysagère qui se fonde également sur la présence de chênes sur la parcelle.

Parcelles concernées : AA 0011

Le plan 3.2.8 sera modifié en conséquence

Avant Après

OIC Espaces boisés classés hors Loi Littoral

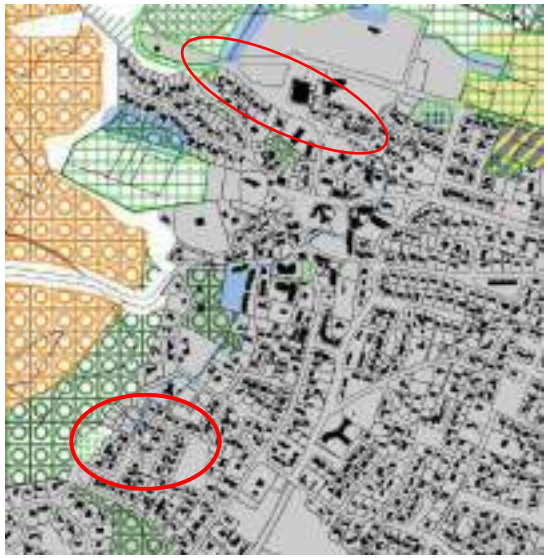
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

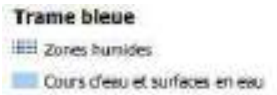
→ Objectif :

En lien avec la Réserve Naturelle Nationale (RNN) de l'Etang Noir et sur la base de leur diagnostic hydrographique récent de tous les fossés fait dans le schéma directeur d'assainissement. Un renforcement des protections autour de l'étang et des simulations de zone tampon autour du ruisseau de Palue, une trame bleu complémentaire sera ajoutée. Cet ajout entraîne la modification de la bande de recul le long du ruisseau de Palue. Le calcul de la bande de recul sera pris par rapport aux berges et non à l'axe du cours d'eau.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Avant Après





Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Corriger une erreur matérielle sur la délimitation d'un Espace Boisé Classé (EBC), situé sur le parc urbain des Bourdaines, débordant sur le stationnement, le sentier piéton et le domaine public.

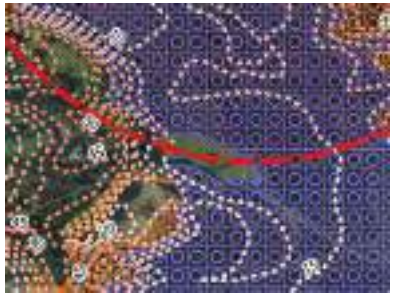
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Avant Après

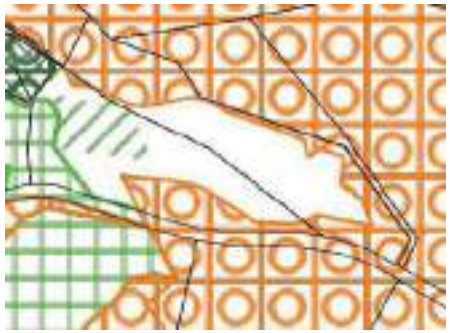
→Objectif

Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un espace boisé significatif au niveau de l'extrémité Est du golf. Contrairement au critère retenu pour délimiter les EBS dans ce secteur, tels que présentés en CDNPS, et liés à « des dunes anciennes boisées de type parabolique, très étroites, très dentelées et très hautes (>50m) », on note que la topographie du lieu ne correspond pas : les courbes de niveaux indiquent des hauteurs de l'ordre de 10-15 m. Le précédent zonage Ug du PLU, correspondant à la ZAC du Golf et à ses éléments structurants (parcours, voirie, stationnement, aménagements paysagers), sera donc repris.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8



Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOORTS HOSSEGOR

→ Objectif

Rectifier une erreur matérielle dans le classement en Espace Boisé Classé (EBC) d'une partie du parc urbain de Rosny. Cette protection d'ordre écologique sera remplacée par une protection paysagère, couvert boisé à préserver, sur la totalité du périmètre du parc urbain.

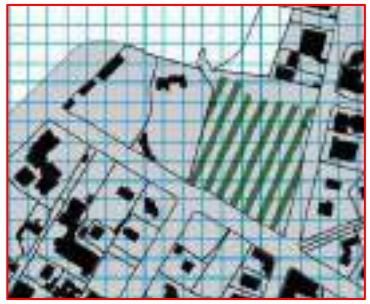
Parcelle concernée : BN0132

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 et 3.2.8

Avant Après

Plan 3.2.8

Plan 3.2.7



Trame verte

Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Qualité architecturale des constructions

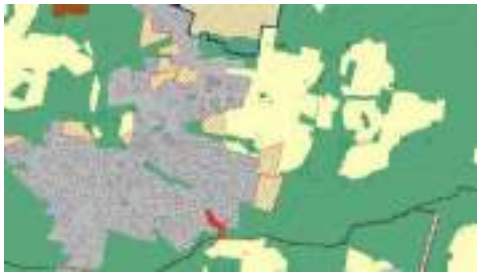
Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)

Patrimoine végétal :

Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

TOSSE

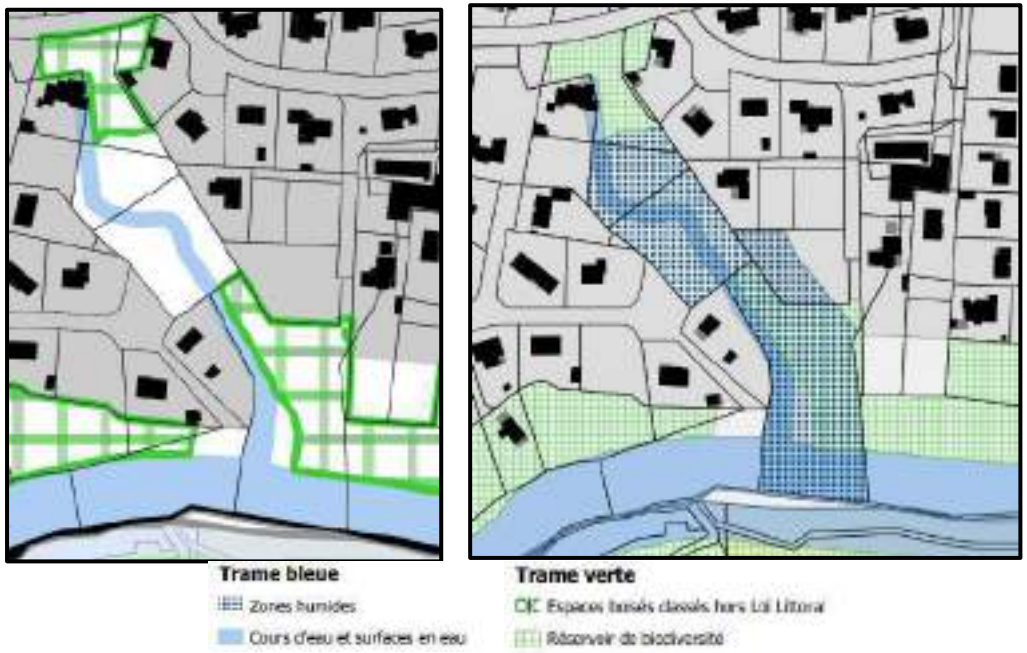


→Objectif

Création d'une trame bleue complémentaire (rue de carrère/rue des arbousiers) pour faire suite au résultat d'une étude environnementale menée autour du ruisseau du Cousturé. Une zone humide a été repérée par le bureau d'étude sur les parcelles AL 256, 257, 88, 192 et partiellement sur les parcelles AL 256, 257 et 191. La volonté est de freiner l'artificialisation des sols et de protéger la faille entourant le « canyon ».

Le plan 3.2.8 sera modifié en conséquence.

Avant Après



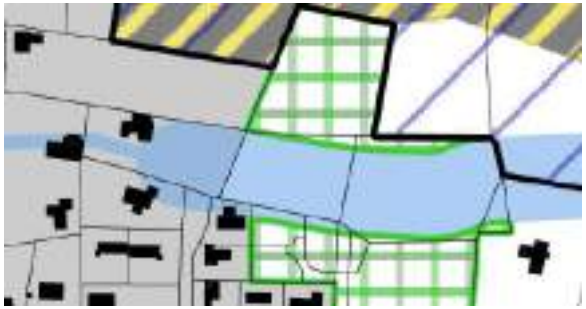
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

Corriger une erreur matérielle sur les parcelles AD 510, 511, 512, 197 concernant la trame bleue et sa zone tampon. En effet les parcelles se situant en zone urbaine vont avoir une zone tampon qui va passer à 4mètres conformément au règlement écrit (et non 25m).

Parcelles concernées : AD 510, 511, 512, 197 et 259
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Avant



Après

Cours d'eau et surfaces en eau

→Objectif

Corriger une erreur matérielle sur les parcelles AA 14, 637, 638, 6 et 5 concernant la trame bleue et sa zone tampon. En effet les parcelles se situant en zone urbaine vont avoir une zone tampon qui va passer à 4mètres conformément au règlement écrit.

Parcelles concernées : AA 14, 637, 638, 6 et 5
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Cours d'eau et surfaces en eau

Avant

Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

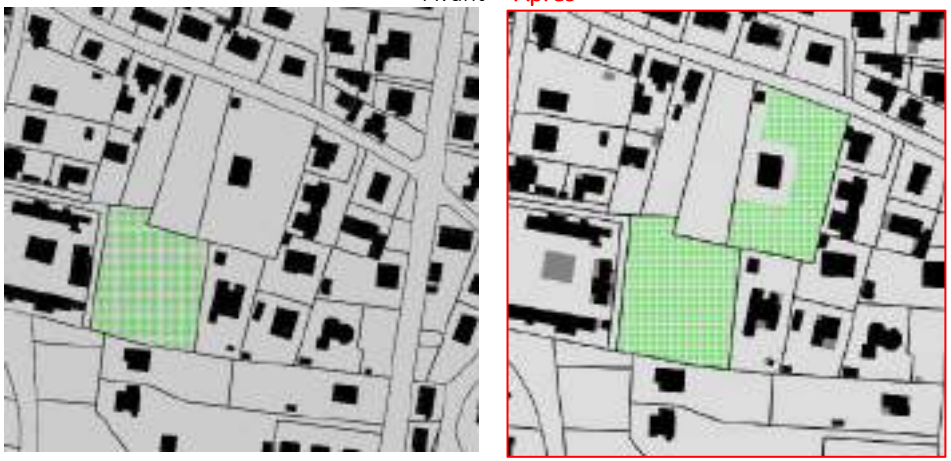
VIEUX-BOUCAU

→Objectif

Préserver le couvert boisé présent sur la parcelle AL 48 et limiter toute évolution excessive du bâti : une protection d'ordre écologique sera ajoutée sur les boisements existants, en cohérence avec la parcelle mitoyenne.

Parcelles concernées : AL 48,
Le plan 3.2.8 sera modifié en conséquence.

Avant Après



Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C9. RISQUES (3.2.9)

ALEA FEU DE FORET

→Objectif

A la demande des services de l'Etat, la connaissance de l'aléa feu de forêt a été mis à jour en particulier pour intégrer les campings (conformément à l'atlas de la DDTM de 2011 les soumettant à un aléa fort). A contrario les zones bâties sont excluent du périmètre d'aléa (conformément aux données plus fines et récentes produites dans le cadre de PLU postérieurs à 2011). Les communes concernées par cette mise à jour sont les communes de : Azur, Moliets et Maa, Capbreton, Josse, Labenne, Messanges, Saubion et Seignosse.

Cette modification entraîne l'ajout d'une nouvelle annexe au PLUi et l'ensemble des plans est disponible en annexe de la notice explicative

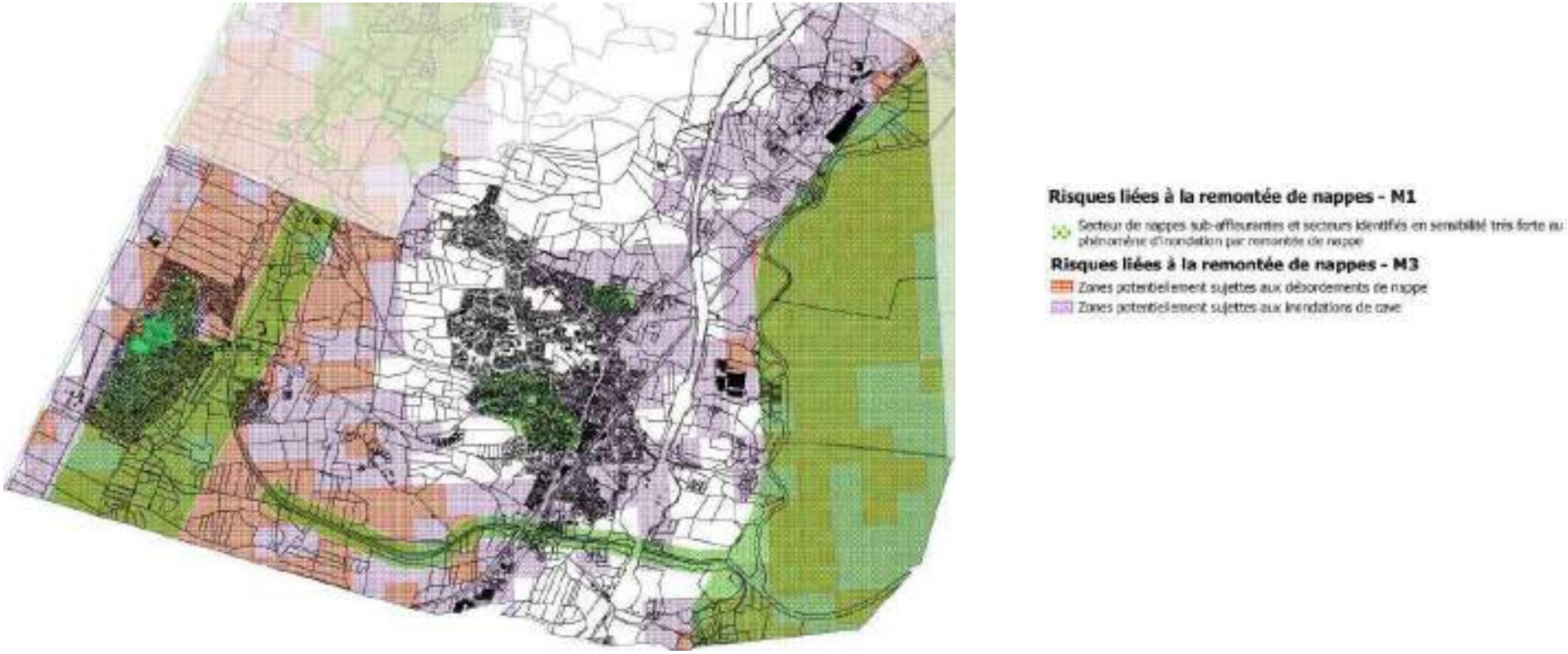
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

ALEA REMONTEE DE NAPPES

→Objectif

- Mise à jour de la donnée sur l'aléa remontée de nappes qui datait de 2011, entraînant la dissociation de deux phénomènes, entre inondation de cave et débordement de nappes. Ces zones sont établies à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat (données BRGM de 2018) ou à partir des éléments plus récents constatés suite aux inondations récentes (commune de Labenne).
- La mise à jour de cette donnée entraîne la modification du plan 3.2.9 pour les 23 communes
- L'ensemble des plans comparant les plans avant et après le projet de modification n°3 du PLUI est disponible en annexe de la notice explicative

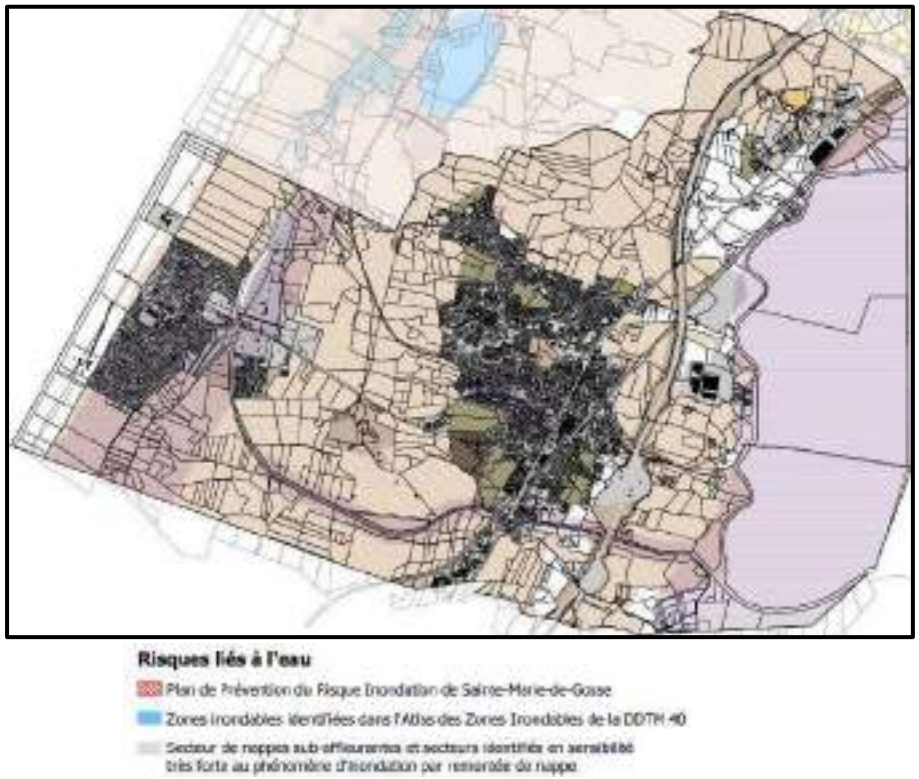
Exemple de cartographie sur la commune de LABENNE illustrant les risques identifiés lors de l'approbation de la Modification n°1 et lors du projet de Modification n°3



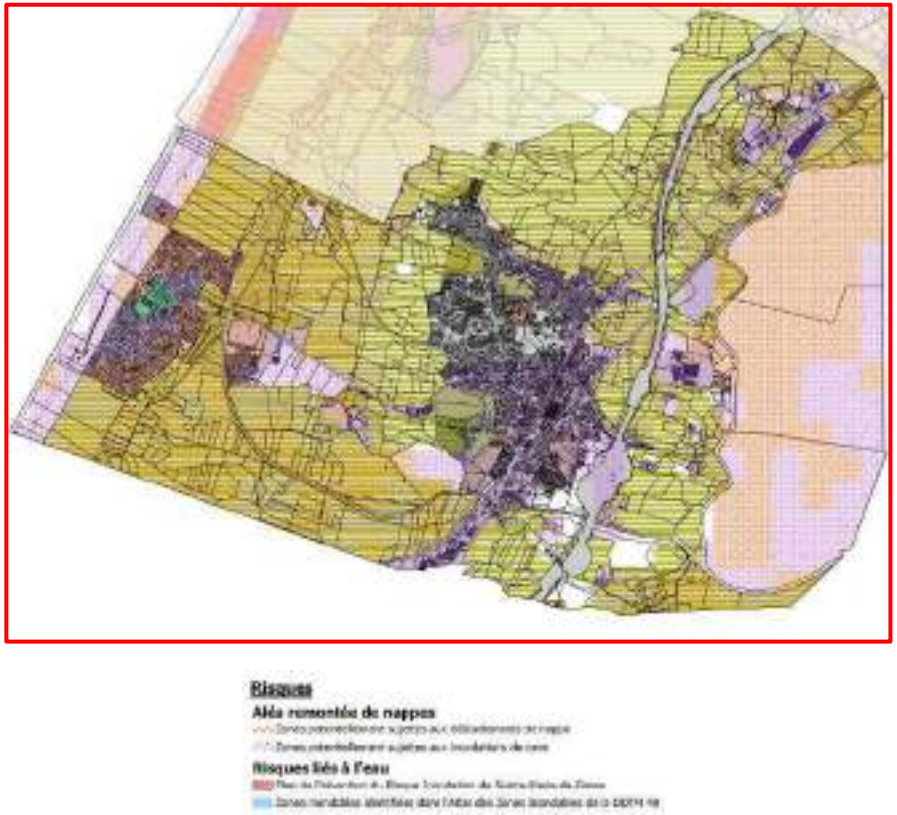
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Exemple du plan 3.2.9 sur la commune de Labenne

Avant



Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11)

AZUR

→ Objectif :
Instaurer un emplacement réservé **AZU04** sur la partie de la parcelle G133 située en zone Urbaine, en vue d'un d'aménagement global du centre-ville. Cet emplacement réservé aura pour destination du stationnement, des commerces et du logement.
Bénéficiaire : commune Superficie : 2416 m²

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)
Parcelle concernée : G 133

Avant Après

projet

→ Objectif :
Instaurer un emplacement réservé **AZU05** sur la parcelle G 330, en vue de la réalisation d'une voie verte.

Bénéficiaire : commune Superficie : 1149 m²
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)
Parcelle concernée : G 330

Avant Après

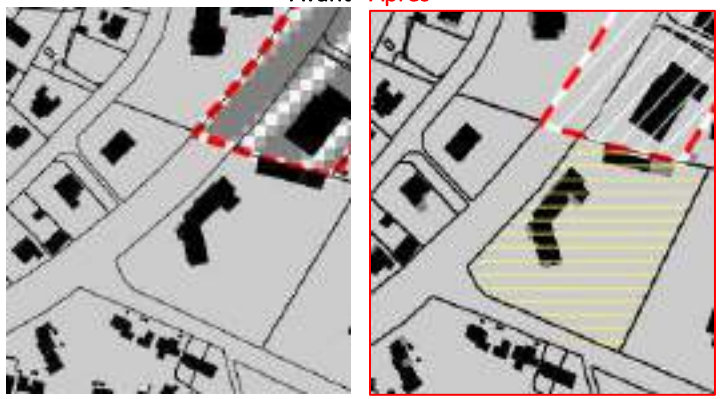
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

CAPBRETON

→ Objectif :
Dans l'attente de la finalisation de l'étude urbaine conduite sur le boulevard des Cigales et les entrées de ville Nord et Sud de Capbreton, instaurer un Périmètre de Gel dans l'Attente d'un Aménagement Global (PAPAG) sur la parcelle n°BE0038 (ENEDIS).

Cette modification entraîne la modification de tous les plans, sauf les plans 3.2.7 à 3.2.9 relatifs au Patrimoine, à la Trame Verte et Bleue et aux Risques.

Avant Après



Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

LABENNE

→ Objectif :
Création de trois emplacements réservés **LAB71, LAB72, LAB73** à destination d'équipements pédagogiques et culturels (parcelles AK 160, AK 2 et AL 81)
Bénéficiaire : la commune Superficie :2738 m²

Création d'un emplacement réservé **LAB74** à destination d'espace et services publics (parcelle AL 66)
Bénéficiaire : la commune – Superficie : 177 m²
Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après

LAB71	Pédagogie et culture	Commune	555,06
LAB72	Pédagogie et culture	Commune	702,58
LAB73	Pédagogie et culture	Commune	1488,94
LAB74	Espaces et Services publics	Commune	177,06

Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MAGESCQ

→ Objectif :
Rectifier le tracé de l'emplacement réservé **MAG13** au Nord-Ouest de l'OAP n 1 ° en vue de l'aménagement d'un cheminement doux afin de pouvoir traverser le ruisseau. Cet emplacement réservé sera également agrandit vers le sud de l'OAP n°1, permettant de relier le quartier de l'Arcolan à l'école. L'emplacement réservé **MAG16** dédié à une desserte locale sera supprimé car aucun accès véhicule n'est pas souhaité.

Bénéficiaire : Commune Superficie estimée : 1350.73 m²
Parcelle concernée : AL 0017, AL 0018 et AL 0020
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

Avant Après

MAG13	Voie de cheminement doux	Commune	1350.73
MAG16	Voie de desserte locale d'un equipement public	Commune	1127.8

MAG13	Voie de cheminement doux	Commune	1350.73

Emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

ORX

→ Objectif :
Modification de la destination de l'emplacement réservé **ORX02**, actuellement destiné à la création d'un espace vert, vers un équipement d'intérêt collectif. Le périmètre de cet emplacement réservé sera augmenté vers le Sud selon les besoins identifiés dans l'étude du CAUE.

Bénéficiaire : la commune **Superficie : 874 m²**
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)
Parcelle concernée : D 963

Zonage/ Avant Après

ORX02	Espace vert	Commune		466.37

ORX02	Equipement d'intérêt collectif	Commune	874.47

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

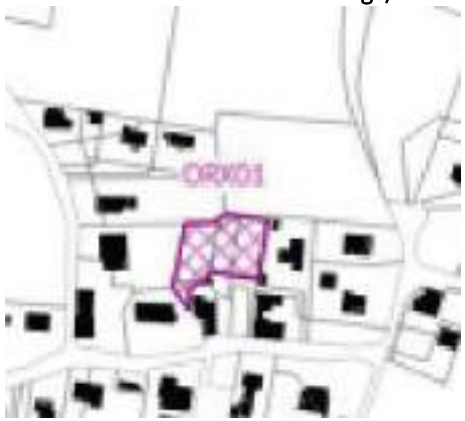
Modification de la destination de l'emplacement réservé **ORX01**, actuellement destiné à l'extension du cimetière, vers un équipement d'intérêt collectif. Cet emplacement pourrait être un jardin public qui assurerait la liaison piétonne entre l'OAP n°1 et le centre bourg, si besoin un bâtiment d'intérêt public pourra s'intégrer dans cet espace vert situé en zone U.

Bénéficiaire : la commune **Superficie : 1643 m²**

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelles concernées : D 1087p, D 1086, D 1088, D 1090

Zonage/ Avant Après



Emplacements réservés

ORX01	Extension du cimetière	Commune		1643,06

ORX01	Equipement d'intérêt collectif	Commune	1643,06

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Instaurer un emplacement réservé (**ORX05)** à destination de la création d'équipement sportif sur les parcelles D604, D617, D126p et D567p. Les aménagements sportifs envisagés pourraient être un terrain de sport enherbé, un minigolf et un parcours VTT pour enfants.

Bénéficiaire : la commune Superficie : 16085 m²
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)
Parcelles concernées : D604, D617, D126p, D567p

Zonage/ Avant Après

ORX05	Création d'un équipement sportif	Commune	16085,02

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Restaurer les de chemins ruraux en créant des emplacements réservés et ainsi pouvoir reconstituer la continuité de ces liaisons, en éliminant le risque d'une privatisation complète.

Instaurer un emplacement réservé, **ORX08** sur les parcelles D419 et D790 afin de rétablir la liaison entre le Tuc et Gracian

Instaurer deux emplacements réservé sur les parcelles D072 et D774 **(ORX06)** afin de rétablir la liaison entre Monplaisir et le bourg en passant par le chemin du Hiquet. Ainsi que la liaison piétonne entre le chemin de Minjotte et Hiquet.

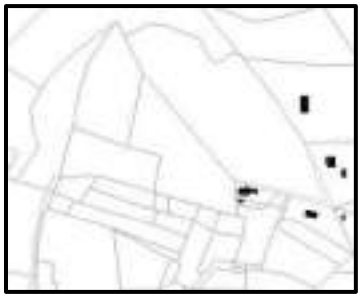
Instaurer un emplacement réservé sur les parcelles C405 et C508 **(ORX07**) dans le but de rétablir la continuité du domaine public du chemin du Luc entre Bordenave et Le Jardin.

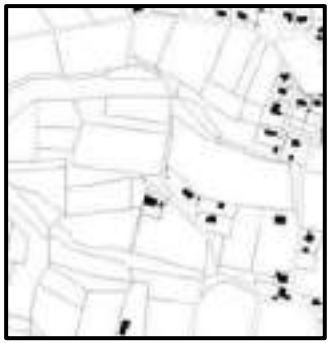
Bénéficiaire : la commune Superficie estimée : 2509 m²

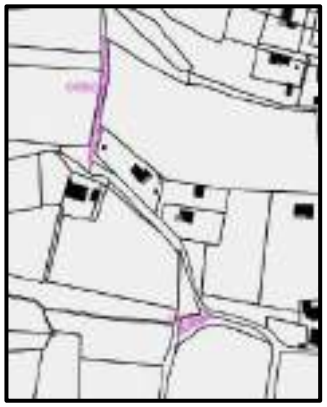
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

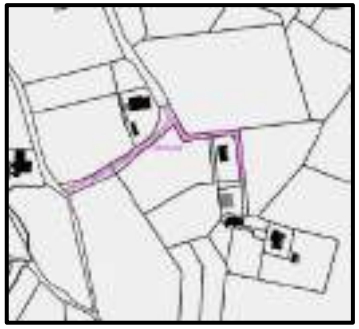
Parcelles concernées : D419, D790, D072, D774, C405 et C508

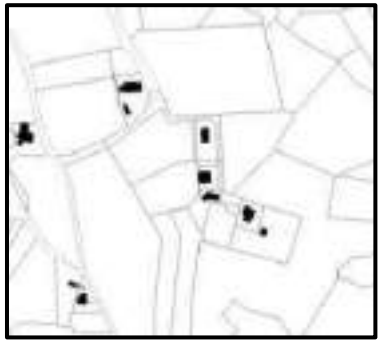
Avant Après











Emplacements réservés

ORX06	Rétablissement d'un chemin rural (emprise 5 m)	Commune	538,18
ORX07	Rétablissement d'un chemin rural (emprise 5 m)	Commune	1079,65
ORX08	Rétablissement d'une liaison entre le Tuc et Gracian (5m)	Commune	890,65

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Le périmètre de l'OAP n°2 sera réduit sur sa partie sud au profil de la création d'un emplacement réservé **ORX09**, pour la réalisation d'un projet afin d'y implanter le nouveau cimetière avec son parc de stationnement.

Bénéficiaire : la commune Superficie : 2209 m²

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.7 et 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelle concernée : C 607

Zonage/ Avant Après

Périmètre de l'OAP

Emplacements réservés

ORX09	Extension du cimetière et parc de stationnement	Commune	2209,37

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAUBRIGUES

→ Objectif :

Suppression de l'emplacement réservé : **SAB03** suite à une délibération de la commune de SAUBRIGUES en date du 18 mai 2021 sur la renonciation de cet emplacement réservé.

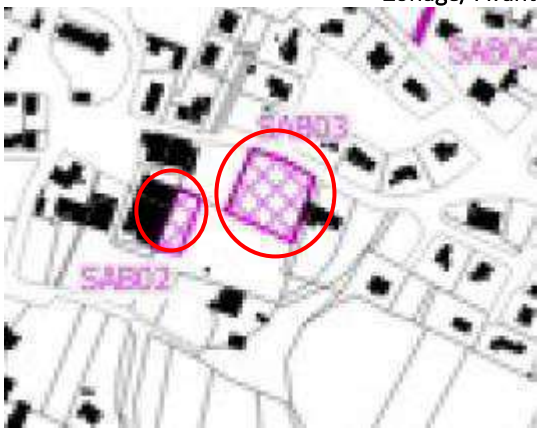
Changer la destination de l'emplacement réservé **SAB02** pour un projet d'extension du hall des sports et étendre son périmètre en cohérence avec le permis d'aménager obtenu. La nouvelle destination de cet emplacement réservé sera : stationnement et équipement public.

Bénéficiaire : Commune **Superficie estimée : 2160 m²**

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelles concernées : AB 533, AB 165, AB 164

Zonage/ Avant Après



SAB02	Parking	Commune		749,0
SAB02	Parking		Commune	2159,66

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAUBUSSE

→ Objectif :
Création d'un emplacement réservé **SAU05** sur la route du lavoir et en continuité avec la route de la gare en vue de l'aménagement de la voie et la réalisation d'un chemin piéton. Un emplacement réservé, **SAU06**, sera ajoutée sur la rue du port en remontant jusqu'à l'intersection rue Lacave, à destination de la création d'un chemin piéton. Un emplacement réservé **SAU07** sera également ajouté sur la parcelle D 790 avec pour destination : un équipement d'intérêt public.

Bénéficiaire : Commune Superficie estimée : 10543 m²
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après

Emplacements réservés

SAU05	Agrandissement de la voie et chemin piéton d'une largeur de 10 m	Commune	8298,79
SAU06	Création d'un chemin piéton (emprise 5 m)	Commune	95,5
SAU07	Equipement d'intérêt public	Commune	2149

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE

→ Objectif :

Dans l'attente de la finalisation de l'étude architecturale sur le secteur du Cœur de Bourg, qui permettra d'aboutir à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), instaurer un PAPAG.

Ces modifications entraînent la modification de tous les plans, sauf les plans 3.2.7 à 3.2.9 relatifs au Patrimoine, à la Trame Verte et Bleue et aux Risques.

Zonage/ Avant Après

Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

→ Objectif :

Suite à la réduction du périmètre de l'OAP n°3, l'emplacement réservé **SEI06** à destination de l'aménagement d'un carrefour n'est plus nécessaire, ce dernier sera retiré de la liste des emplacements réservé de la commune.

Parcelles concernées : AE0115, AI0107,

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11

Avant Après

SEI06	Aménagement du carrefour	Commune	1220,37

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOUSTONS

→ Objectif :
Retirer le secteur de PAPAG situé rue d'ASTE à Soustons, suite à la délibération du Conseil Municipal qui valide le projet prévu et demande la levée du PAPAG.
Cette modification entraîne la modification de tous les plans, sauf les plans 3.2.7 à 3.2.9 relatifs au Patrimoine, à la Trame Verte et Bleue et aux Risques.
Parcelles concernées : AB0005, AB0001, AB0407, AB0336, AB0009, AB0006

Zonage/ Avant Après

Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

TOSSE

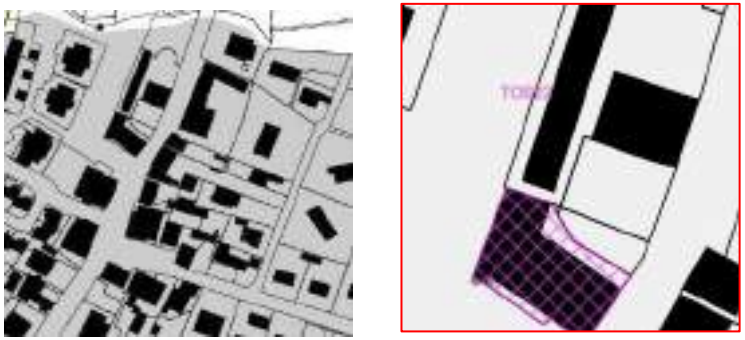
→ Objectifs :
Création d'un emplacement réservé **TOS21** à l'angle de la route de Seignosse (av de Gaulle) et la rue du Marensin pour un aménagement de la voierie afin de venir sécuriser le carrefour.
Parcelle concernée : AR 105. Bénéficiaire : la commune – Superficie : 50.48 m²

Création d'un emplacement réservé **TOS22** sur la parcelle AA 130, face à la Mairie pour équipement publics et aménagement foncier de l'ensemble en lien avec le patrimoine communal.
Parcelle concernée : AA 130. Bénéficiaire : la commune – Superficie : 358 m²

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Zonage/ Avant Après

Zonage/ Avant Après



TOS21	Aménagement de la voirie pour sécurisation du carrefour	Commune	50,48
TOS22	Création d'un emplacement réservé pour aménagement publics et aménagement foncier de l'ensemble en lien avec le patrimoine communal	Commune	358,54

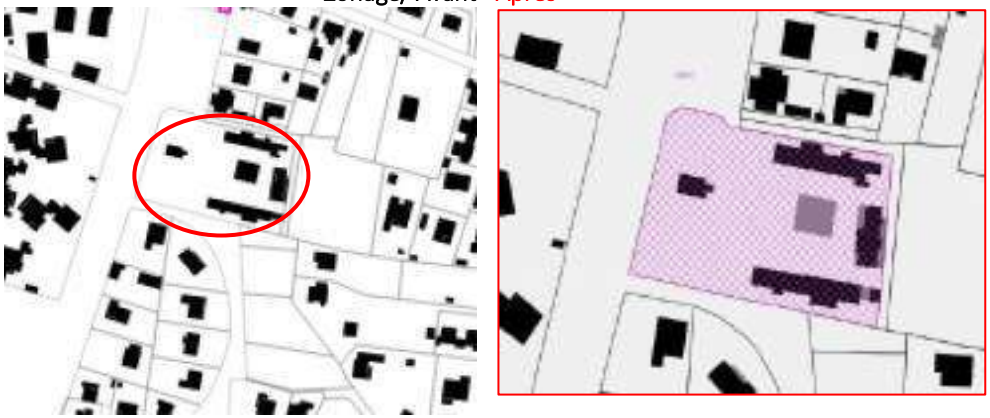
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VIEUX BOUCAU

→ Objectif :
Création d'un emplacement réservé **VIE23** sur la parcelle AL0036 à destination de logements sociaux, en complément du secteur de mixité sociale à 100%.

Bénéficiaire : la commune – Superficie : 5154 m²
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)
Parcelle concernée : AL0036

Zonage/ Avant Après



VIE23	Logements sociaux	Commune	5154,48

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

D. OAP : ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES

CAPBRETON

→ Objectif :

Etendre le périmètre du secteur d'OAP en vocation d'habitat du centre-ville de Capbreton, sur l'hôtel de la pergola (par souci de cohérence avec l'unité foncière) et sur l'arrière du marché couvert (en cohérence avec l'étude urbaine en cours).

Cette modification de périmètre d'OAP entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et de l'OAP n°2.

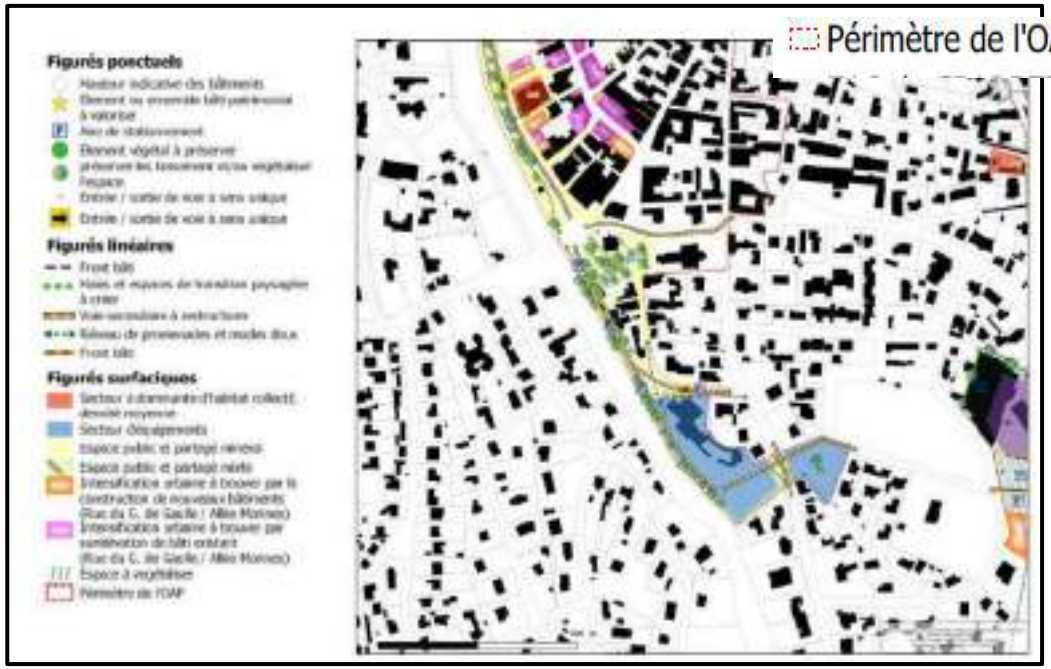
Parcelles concernées : AR0211/0212 et AR0070

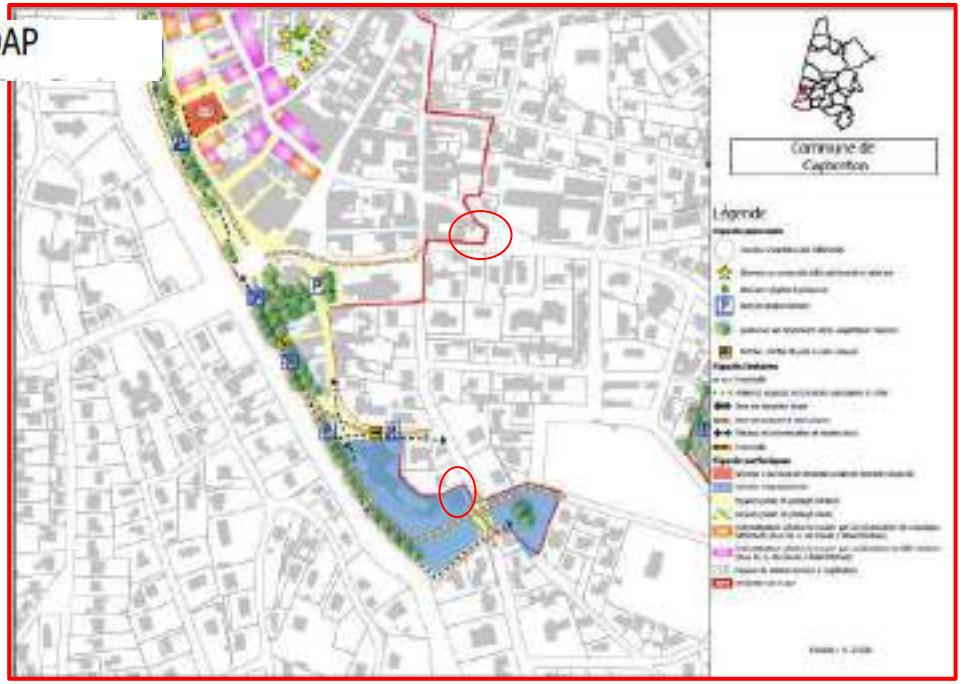
Zonage/ Avant	Après

avec

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Schéma d'aménagement de l'OAP n°2 : Avant Après





Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Gestion des eaux pluviales :

- Mise à jour concernant l'organisme compétent en terme de gestion des eaux pluviales

Risques :

- A partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat les dispositions réglementaires concernant les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante ont été mise à jour.
- Les éléments relatifs aux risques connus sont désormais soumis au PPRL suite à son approbation.

Avant

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).
- La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.
- Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.
- Dans les secteurs identifiés par le BRGM comme présentant une très forte sensibilité au phénomène de remontée de nappe, c'est-à-dire l'ensemble des zones figurant au plan 3.2.0 relatif aux risques du présent PLU, il appartient au pétitionnaire pour tout projet de justifier le mode de gestion retenu (stockage ou infiltration) à travers des études de sols évaluant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.
- Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs de l'OAP n°1 soumis à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes :

1. **En l'absence de PPR approuvé**, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
2. **Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourrel Boudigau** en cours d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUi.

- Pour l'OAP n°1 : le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine devront être pris en compte dans l'aménagement du site.
- Les cours d'eau devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour pallier aux risques d'inondation.
- Sur l'OAP n°2 rapporté au schéma d'aménagement, les noues devront être hydrauliquement compensées.

Après

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent ou de la collectivité territoriale compétente.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, ~~et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe~~ établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
- le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- Dans les secteurs de l'OAP n°1 soumis à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions ~~suivantes~~ du PPRL.

~~1. En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.~~
~~2. Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourrel Boudigau en cours d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUi.~~

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Organisation des déplacements

- Suppression de la règlementation applicable en terme de desserte des terrains par les voies concernant l'OAP n°2.
- Concernant les besoins en matière de stationnement, suite à l'approbation du PPRL les règles de ce dernier priment sur l'ensemble des règles du PLUi
- Augmenter les attentes pour le stationnement (concernant les constructions à usage d'habitat) au sein de l'OAP n°1, avec 1.5 places arrondi au supérieur pour chaque logement. Un emplacement pour chaque logement étant insuffisant. De plus, l'exigence d'une place supplémentaire par tranche de 5 logements est revue à la baisse concernant le stationnement visiteur. Une exigence concernant les places aériennes a été ajoutée ainsi qu'une indication spécifique concernant l'implantation sur des places sur l'emprise du terrain.
- Au sein de l'OAP n°2 le nombre de place de stationnement est augmenté avec une possibilité de majoration en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet.

Avant

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des terrains devra s'effectuer depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.
- Spécifiquement à l'OAP n°2 : Aucun accès véhiculé n'est autorisé depuis les Allées Marines.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel). Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :
- Pour l'OAP n°1 : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum :

- 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement ;
- 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ;
- Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

- Pour l'OAP n°2

- Il est imposé 1 place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être trouvé sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés, à l'écriture des OAP, sur l'Avenue Mal de Lattre de Tassigny et sur la Rue de La Frégate pour l'OAP n°1 et sur l'Allée Marines pour l'OAP n°2

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des terrains devra s'effectuer depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.
- ~~Spécifiquement à l'OAP n°2 : Aucun accès véhiculé n'est autorisé depuis les Allées Marines.~~

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUi.

Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :

- Pour l'OAP n°1 : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum :
  - ~~1,5 emplacement~~ places (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ;
  - 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ;
  - Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.
  - Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.
  - Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit en sous-sol, soit en 50 % en aérien et 50% en sous-sol, soit en RDC dans l'emprise du bâtiment.

- Pour l'OAP n°2 :
  - Il est imposé ~~1~~ 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvé sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.
  - Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.
  - Dans un objectif de valorisation du centre-ville, il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés, à l'écriture des OAP, sur l'Avenue Mal de Lattre de Tassigny et sur la Rue de La Frégate pour l'OAP n°1 et sur l'Allée Marines pour l'OAP n°2

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Au sein de l'OAP à vocation économique : OAP Cigale

Rectification concernant l'emprise au sol des constructions, le ratio des espaces bâtis/artificialisés a été majoré avec un maximum de 75% au lieu de 70%. En ce qui concerne les espaces de pleine terre non imperméabilisé le ratio a été revu à la baisse, il est désormais à 25% au lieu de 30%.

Concernant les besoins en matière de stationnement : élargissement du périmètre d'application des places de stationnement avec un revêtement perméable et infiltrant en imposant désormais un minima à 50%. Ce champs d'application est ouvert pour toute création ou modification de surface de stationnement.

Avant

Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur un ratio minimum 70/30: 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales. Ce ratio peut être porté jusqu'à 60% d'espace de pleine terre conformément aux secteurs identifiées sur le plan patrimonial.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Toute création de surface de stationnement devra comporter des places avec revêtement perméable et infiltrant à hauteur de 50%.

Après

Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur un ratio minimum ~~70~~ 75%/~~30~~ 25%: ~~70~~ 75% maximum d'espaces bâtis/artificialisés et ~~30~~ 25% minimum d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales. Ce ratio peut être porté jusqu'à 60% d'espace de pleine terre conformément aux secteurs identifiées sur le plan patrimonial.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Toute création ou modification de surface de stationnement devra comporter des places avec revêtement perméable et infiltrant à hauteur de 50% minimum.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

LABENNE

→ Objectif :

Evolution du schéma d'aménagement de l'OAP n°2, concernant la future desserte du lotissement communal « Les Fougères » sur la phase 1. Un accès commun sera à réaliser en concertation avec l'Hélio-marin et le Conseil Départemental. L'aménagement d'un carrefour ou tourne à gauche est maintenu afin de sécuriser les déplacements.

Schéma d'aménagement

Avant

Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Evolution du schéma d'aménagement de l'OAP n°3, ne conduisant pas à une évolution du nombre de logements. Cette évolution permet de pouvoir faire du R+1 au Nord Est du site. Il s'agit ici de préserver un espace de nature au Sud (présence d'espèces à protéger) et d'avoir une nouvelle répartition des densités au sein de l'OAP, allant du terrain à bâtir au R+1 et R+2.

Cette modification entraîne du schéma d'aménagement de l'OAP n°3.

Schéma d'aménagement de l'OAP n°3 / Avant

Après

→

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif :

Maîtriser le rythme de développement de la commune en précisant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : l'OAP n°1 sera ouverte à compter de 2027 pour l'opération n°1 ainsi que l'OAP n°6 avec une obligation de démarrer les travaux côté rue de Bellocq et Arbousiers avec un carrefour à créer.

Avant Après

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme avec les conditions suivantes : Spécifiquement à l'OAP n°1, Les travaux de viabilisation de l'opération 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après commercialisation à 90% de l'opération 1. Spécifiquement à l'OAP n°4, Les travaux de viabilisation de la phase 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après achèvement à 90% de la phase 1.

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme avec les conditions suivantes : • OAP n°1, ~~Les travaux de viabilisation de l'opération 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après commercialisation à 90% de l'opération 1,~~ ouverture de l'opération 1 en 2027 et les travaux de viabilisation de l'opération 2 ne pourront démarrer qu'à partir de 2030 • OAP n°4, Les travaux de viabilisation de la phase 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après achèvement à 90% de la phase 1. • OAP n°6 : Ouverture à compter de 2027 et obligation de démarrer côté rue de Bellocq/ Arbousiers avec carrefour à créer.

→ Objectif :

Préciser les implantations des constructions sur limite séparative ainsi que les dérogations s'y afférant.

Il préciser également que les règles générales d'implantation ne concerne pas les annexes et les piscines qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence d'alignement.

Avant Après

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
  - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
  - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- En cas d'implantation sur limite séparative :
  - La hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
  - Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction avant toits exclus est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contiguës à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de ladite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
  - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
  - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

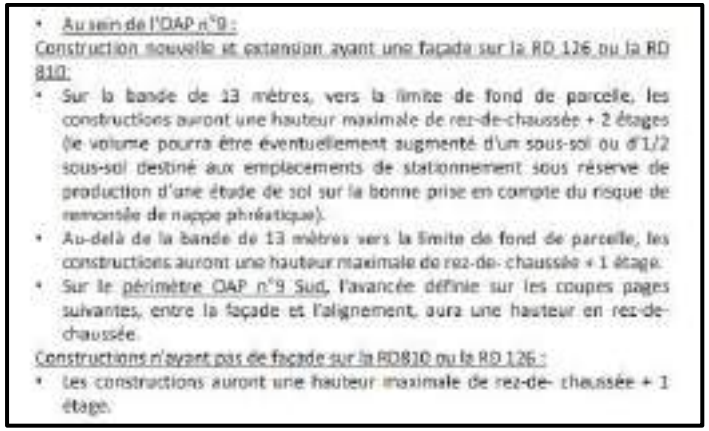
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

En densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis

Préciser les exigences en terme de qualité architecturale des projets au sein de l'OAP n°9 notamment s'agissant des hauteurs des constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126. En effet vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée et une hauteur maximale de 3m sur la limite séparative.

Avant Après



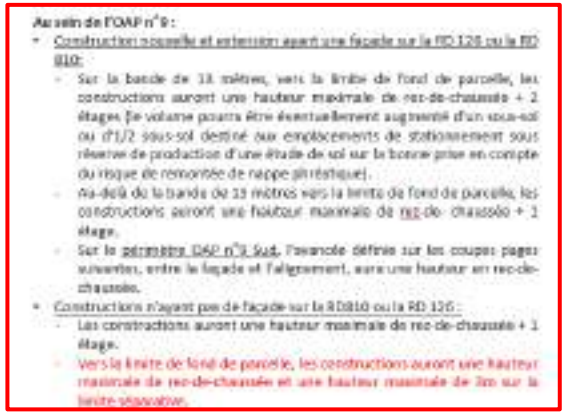
- Au sein de l'OAP n°9 :

Construction nouvelle et extension ayant une façade sur la RD 126 ou la RD 810:

- Sur la bande de 13 mètres, vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 2 étages (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).
- Au-delà de la bande de 13 mètres vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de- chaussée + 1 étage.
- Sur le périmètre OAP n°9 Sud, l'avancée définie sur les coupes pages suivantes, entre la façade et l'alignement, aura une hauteur en rez-de-chaussée.

Constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126 :

- Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de- chaussée + 1 étage.



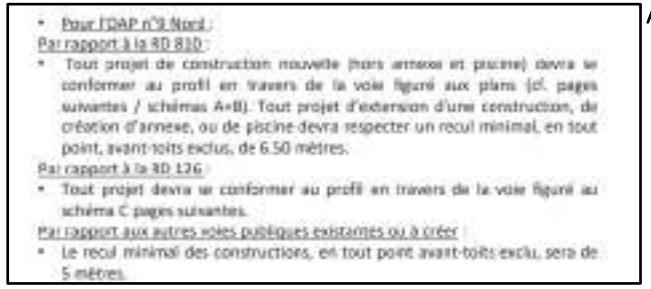
Au sein de l'OAP n°9 :

- Construction nouvelle et extension ayant une façade sur la RD 126 ou la RD 810:
  - Sur la bande de 13 mètres, vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 2 étages (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).
  - Au-delà de la bande de 13 mètres vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de- chaussée + 1 étage.
  - Sur le périmètre OAP n°9 Sud, l'avancée définie sur les coupes pages suivantes, entre la façade et l'alignement, aura une hauteur en rez-de-chaussée.
- Constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126 :
  - Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.
  - Vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée et une hauteur maximale de 3m sur la limite séparative.

→ Objectif :

En densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis

- Exigence en terme d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privée sera élargie à l'ensemble de l'OAP n°9 et non plus uniquement à la partie nord de cette dernière.
- Préciser le recul par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer en ce qui concerne les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles. Le champs d'application de cette règle de recul ne concerne pas les projets d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.



Avant Après

- Pour l'OAP n°9 Nord :

Par rapport à la RD 810 :

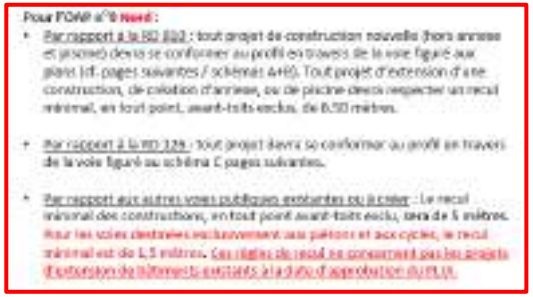
- Tout projet de construction nouvelle (hors annexe et piscine) devra se conformer au profil en travers de la voie figuré aux plans (cf. pages suivantes / schémas A+B). Tout projet d'extension d'une construction, de création d'annexe, ou de piscine devra respecter un recul minimal, en tout point, avant-toits exclus, de 6.50 mètres.

Par rapport à la RD 126 :

- Tout projet devra se conformer au profil en travers de la voie figuré au schéma C pages suivantes.

Par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer :

- Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclu, sera de 5 mètres.



Pour l'OAP n°9 Nord :

- Par rapport à la RD 810 : tout projet de construction nouvelle (hors annexe et piscine) devra se conformer au profil en travers de la voie figuré aux plans (cf. pages suivantes / schémas A+B). Tout projet d'extension d'une construction, de création d'annexe, ou de piscine devra respecter un recul minimal, en tout point, avant-toits exclus, de 6.50 mètres.
- Par rapport à la RD 126 : tout projet devra se conformer au profil en travers de la voie figuré au schéma C pages suivantes.
- Par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer : Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclu, sera de 5 mètres. Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres. Ces règles de recul ne concernent pas les projets d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :
En densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis

En terme d'implantation sur limite séparative, au sein de l'OAP n°9, la définition de « hauteur » a été simplifiée pour une meilleur compréhension et plus précisément pour les constructions ou extension n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD126.

Avant Après

Constructions n'ayant pas une façade sur la RD 810 ou la RD 126, ou extension d'une construction ayant une façade sur la RD 810 ou RD 126 :

- Les constructions seront implantées en limite ou à une distance minimale de H–3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie à l'article 10). Cette distance, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres pour les piscines non couvertes et pour les annexes.

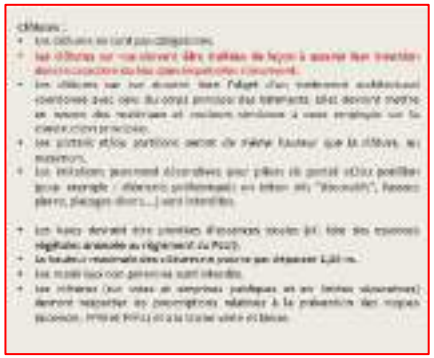
Constructions n'ayant pas une façade sur la RD 810 ou la RD 126, ou extension d'une construction ayant une façade sur la RD 810 ou RD 126 :

- Les constructions seront implantées en limite ou à une distance minimale de H–3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie ~~à l'article 10~~). Cette distance, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres pour les piscines non couvertes et pour les annexes.

→ Objectif :
En densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis

Afin de maintenir une qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère au sein de l'ensemble des OAP de la commune une nouvelle disposition vient consolider la règlementation en vigueur notamment au sujet des clôtures.

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MACS

→ Objectif :

Clarifier la partie écrite du document d'orientation, d'aménagement et d'orientation concernant l'implantation des piscines sur les communes concernées par une implantation libre des constructions. Une dérogation vient préciser que les piscines peuvent déroger aux règles de recul sur limites séparatives et sur l'emprise publique (comme pour le cas des annexes).

Avant

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Hauteur des constructions :
- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1.

Adaptation au sol :
- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

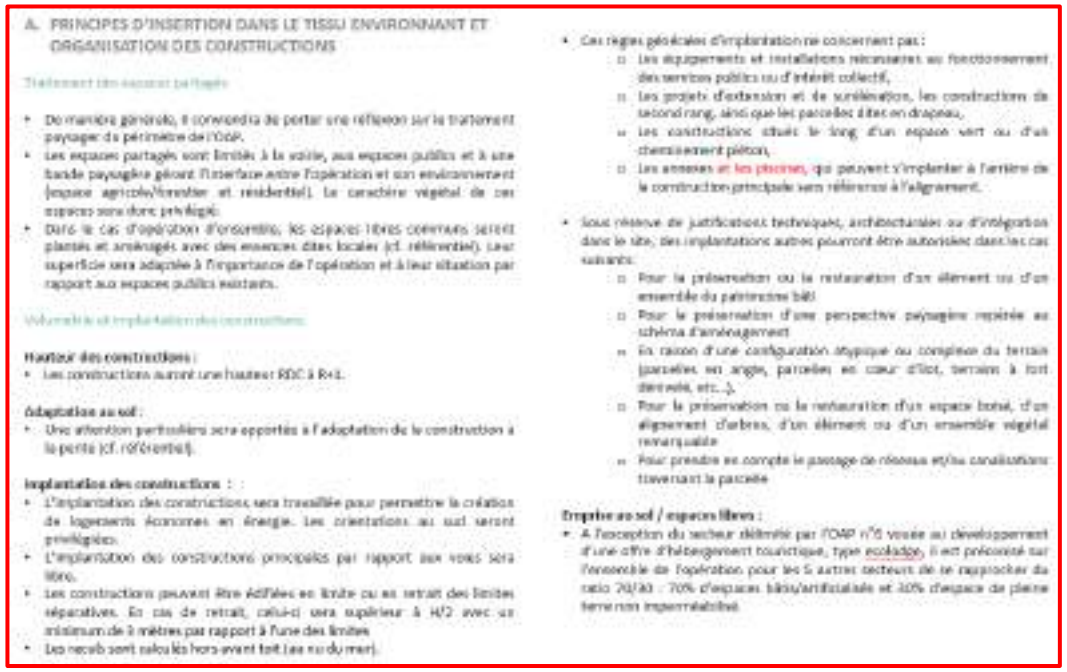
Implantation des constructions :
- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
  - Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
  - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
  - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
  - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
  - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
  - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
  - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :
- A l'exception du secteur délimité par l'OAP n°5 voulu au développement d'une offre d'hébergement touristique, type écolodge, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération pour les 5 autres secteurs de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

Après



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Hauteur des constructions :
- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1.

Adaptation au sol :
- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :
- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
  - Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
  - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
  - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
  - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
  - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
  - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
  - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :
- A l'exception du secteur délimité par l'OAP n°5 voulu au développement d'une offre d'hébergement touristique, type écolodge, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération pour les 5 autres secteurs de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

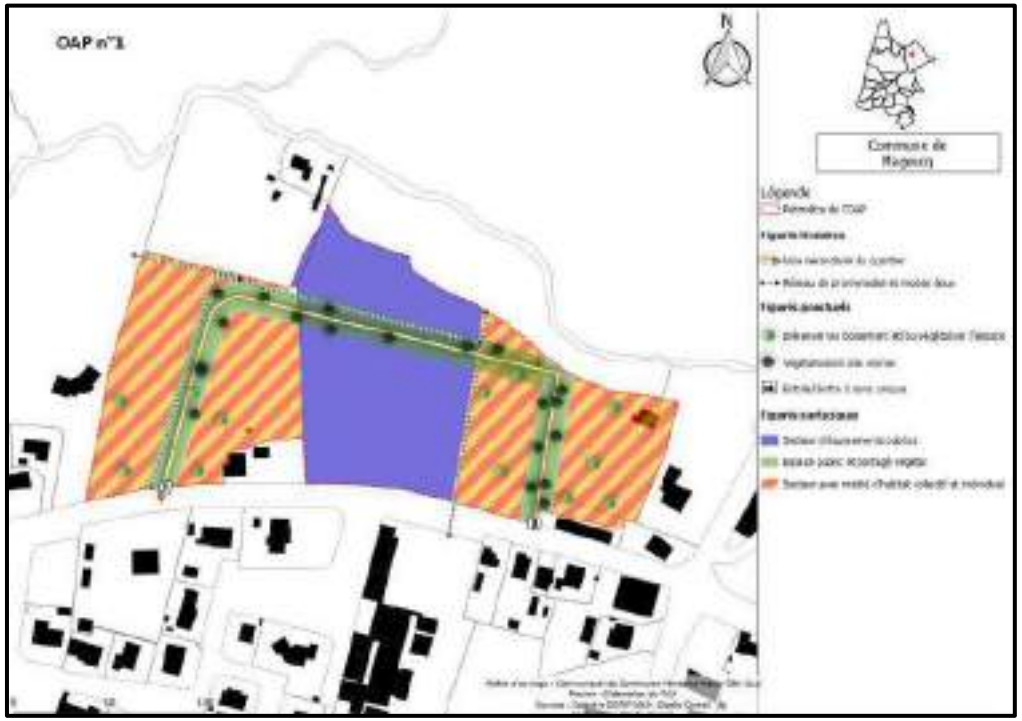
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

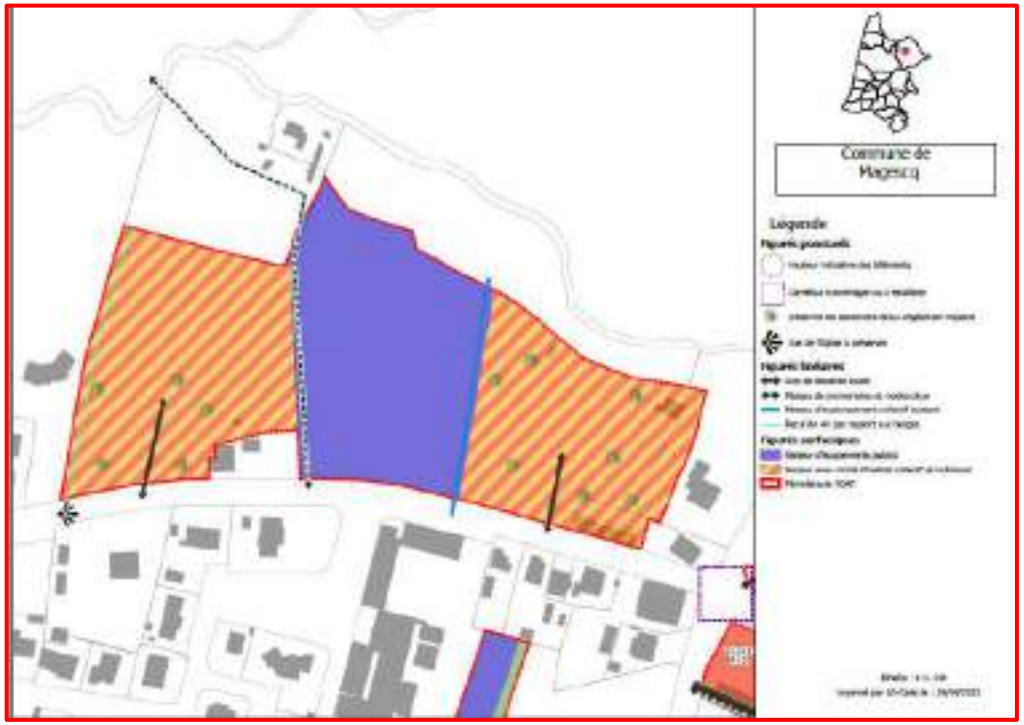
MAGESCQ

→ Objectif :

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, le schéma d'aménagement de l'OAP n°1 sera modifié. Le périmètre de l'OAP sera étendu au Sud-Est en venant intégrer la totalité de la parcelle AL 0022. Concernant la desserte de l'OAP, la voie secondaire du quartier et le réseau de cheminement doux suivant cette voie seront supprimées. Cependant deux voies de dessertes locales seront ajoutées. Un cheminement doux va venir s'ajouter en bordure Ouest du secteur d'équipements publics cependant celui-ci pourra être ajuster en fonction du projet ainsi qu'un réseau d'assainissement collectif existant en bordure Est.

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.7 et de l'OAP n°2.





Périmètre de l'OAP

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

En extension des espaces bâtis

Alléger les obligations concernant les types de clôtures autorisées en façades sur rue et limites séparatives

Avant

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUi) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **Un mur plein**. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Après

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUi) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **Un mur plein**. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, ~~uniquement sur limites séparatives.~~**

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

→ Objectif :

En extension des espaces bâtis

Afin de favoriser l'insertion des projets dans l'organisation des déplacements au sein des OAP et notamment au sein de l'OAP n°1 des précisions sont apportées concernant la desserte des terrains par les voies y compris les modes doux.

Avant

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : l'avenue du Marensin
- OAP n°2 : la route de Grandmaison

Dans le secteur d'OAP n°1 : le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération. Le tracé de la voie traversant l'espace d'équipement public garantira la sécurité de cet espace en maintenant, entre autre, une position en fond de périmètre d'OAP.

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : l'avenue du Marensin
- OAP n°2 : la route de Grandmaison

Dans le secteur d'OAP n°1 :

- le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération. ~~Le tracé de la voie traversant l'espace d'équipement public garantira la sécurité de cet espace en maintenant, entre autre, une position en fond de périmètre d'OAP.~~
- ~~des cheminements doux pourront être aménagés pour relier les quartiers du secteur Nord avec le projet de l'OAP1 vers le centre bourg et les équipements scolaires de la commune.~~

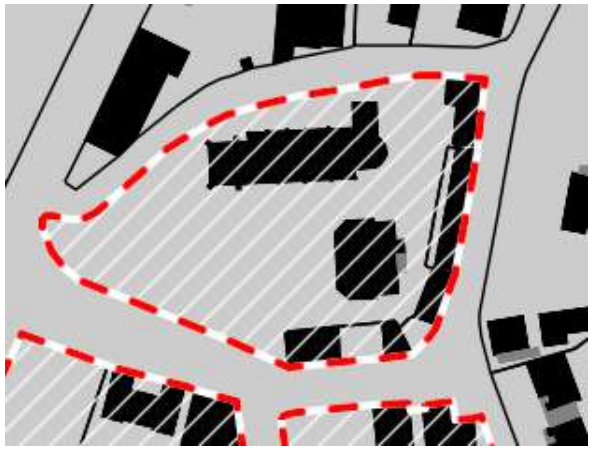
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe au niveau de la Mairie.
Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelles concernées : AL 0027, AL 0028, AL 0029, AL 0031, AL 0032

Avant Après



Périmètre de l'OAP

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

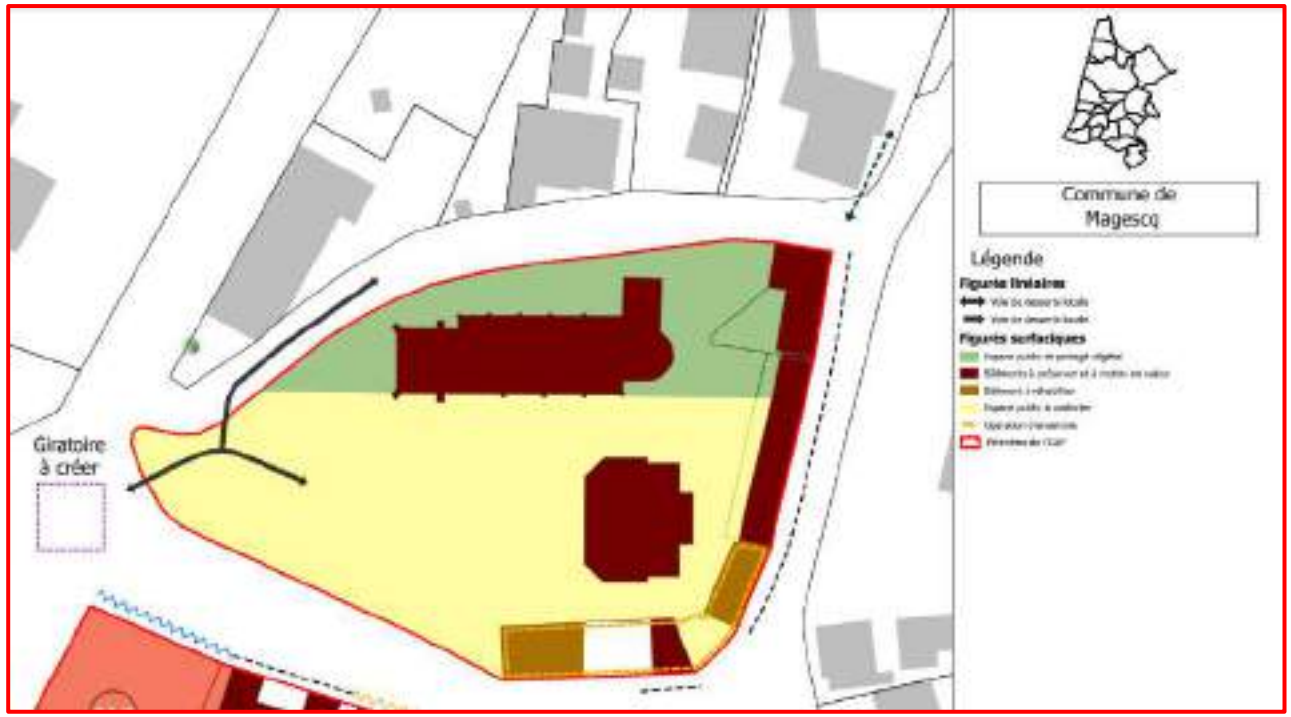
NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

-Conforter le front bâti des bâtiments situés en limite du périmètre d'OAP et réhabiliter les constructions adjacentes.
-Création d'un espace à conforter au sein de l'OAP.
-Aménagement d'un rond-point sur le carrefour entre l'avenue du Marensin et l'avenue des Landes.
-Afin d'éviter les nuisances par rapport au flux principal du trafic le long de la rue de la République, l'accès pourra être transformé.
-Proposer dans l'idéal un projet d'ensemble cohérent avec une opération d'ensemble menée par la mairie permettant de maîtriser l'image du site. Il s'agira de programme en majorité de service public ou d'équipement public (environ 3 logements) ainsi qu'un espace public et partagé végétal pour un futur projet de parking.

Parcelle concernée : AL 0027, AL 0028, AL 0029, AL 0031, AL 0032

Après : *Schéma d'aménagement*



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en centre bourg sur les parcelles **AL 136, AL 120, AL 51, AL 50 et AL 52 (partiellement)** au Sud-Ouest de l'OAP Mairie.

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.
Parcelles concernées : **AL 136, AL 120, AL 51, AL 50 et AL 52 (partiellement)**

Avant Après

Périmètre de l'OAP

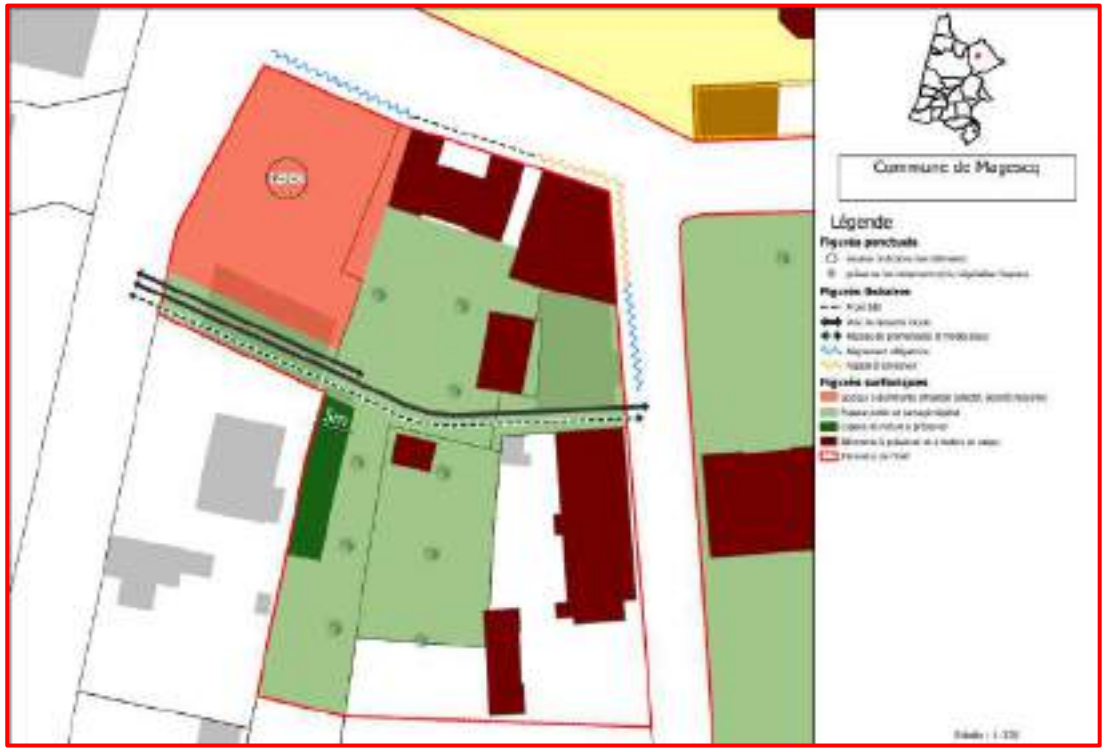
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

-Conforter la trame urbaine du centre-bourg avec la mise en valeur des bâtiments ayant une valeur patrimoniale et le passage piéton traversant l'OAP en direction Est-Ouest.
-Prévoir un accès à double sens du côté de l'avenue de Maremne et un accès à sens unique sur la rue R. Dubaa.
-Préserver la maison de Maître présente dans l'OAP en ajoutant une bande tampon paysagère de protection qui viendra compléter l'aménagement.
-Identification de bâtis à préserver ou à mettre en valeur au sein de l'OAP ainsi qu'un espace public et partagé végétal côté rue R.Dubaa.
-Fixer une densité d'environ 88 logements/ha soit environ 30 logements offrant commune mixité de l'habitat collectif de moyenne densité en complément des constructions existantes.

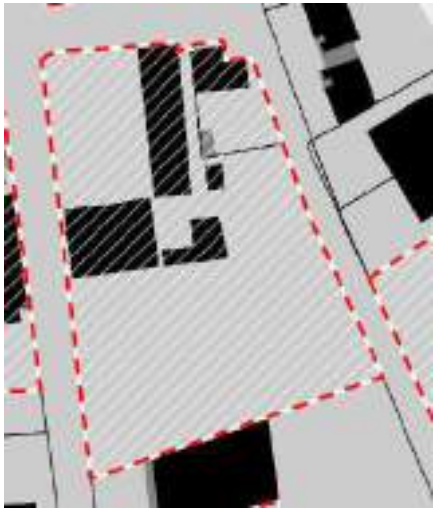
Après : *Schéma d'aménagement*

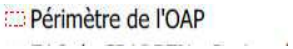


Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :
En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en centre bourg sur les parcelles AL0049 et AL0048.

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.
Parcelles concernées : AL0049 et AL0048

Avant	Après
	



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

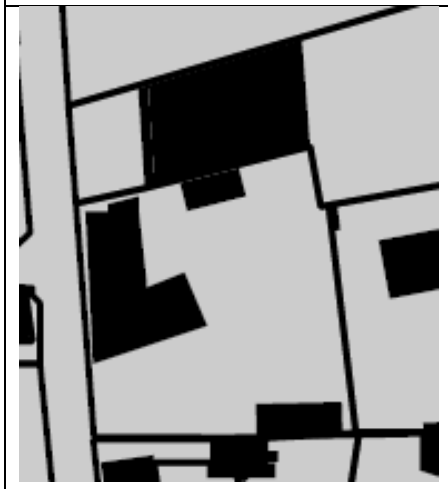
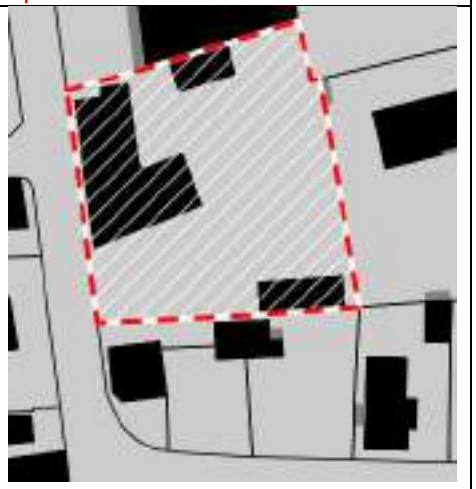
-Identification d'une maison de maître très qualitative ainsi que sa grange adjacente tous les deux à mettre en valeur.
-Aménagement d'un espace public et partagé végétal fonctionnant comme place d'accueil de la maison et l'intégration d'u arbre remarquable
-Permettre la création de logement en limite Est de l'OAP avec une obligation de hauteur du bâtiment limitée au Nord-Est à du R+1 afin de garder la perspective vers l'église et respecter la visuelle depuis la rue de Marie Curie.

Après : *Schéma d'aménagement*

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :
En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en centre bourg sur la parcelle AL0045

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.
Parcelle concernée : AL0045

Avant	Après
	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

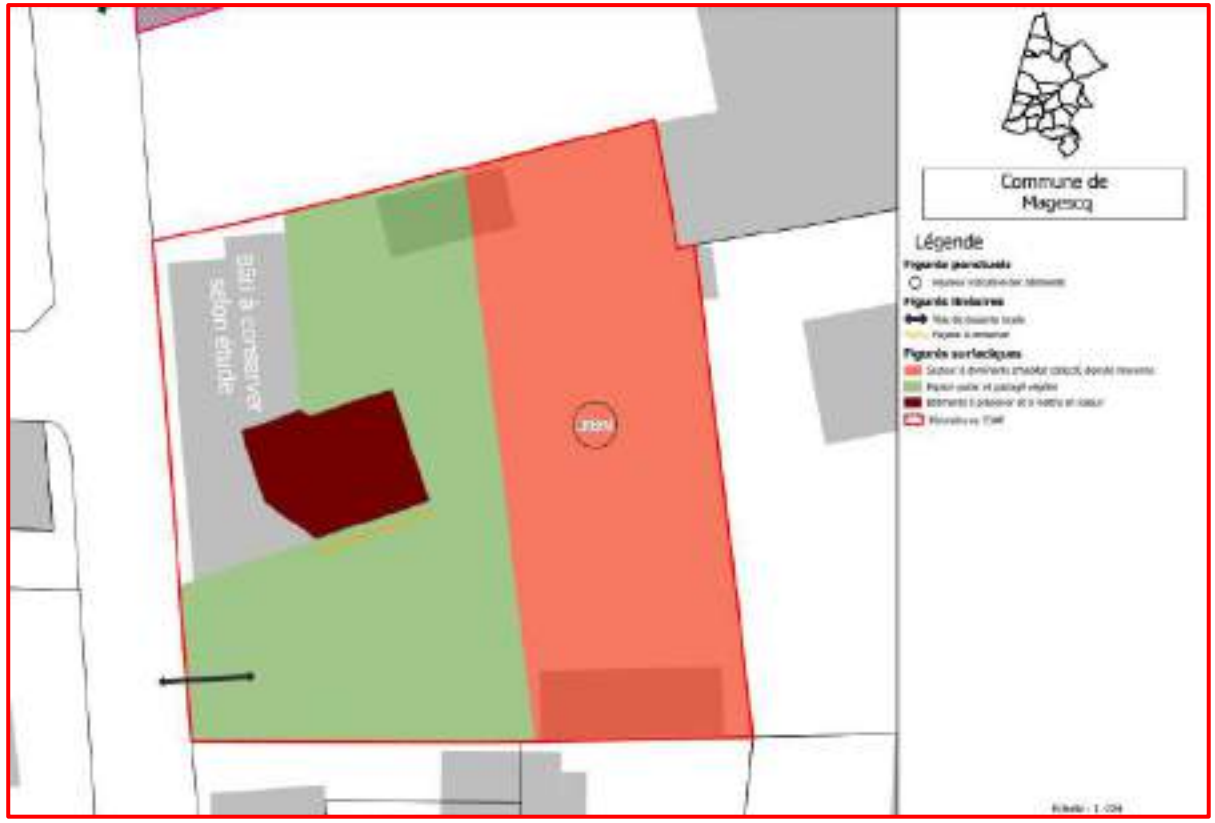
→ Objectif :

-Assurer la mise en valeur de l'ancienne grange présente dans le cadastre napoléonien notamment en ce qui concerne sa façade Sud.

-Conforter un espace vert au sud de la façade permettant un dégagement des vues.

- Une construction à destination de logements sera implantée à l'Est de l'OAP avec une hauteur limitée à du R+2+ combles.

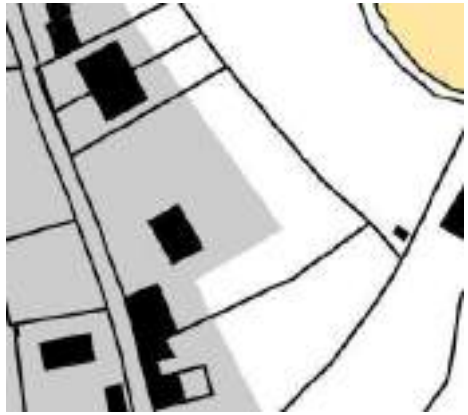
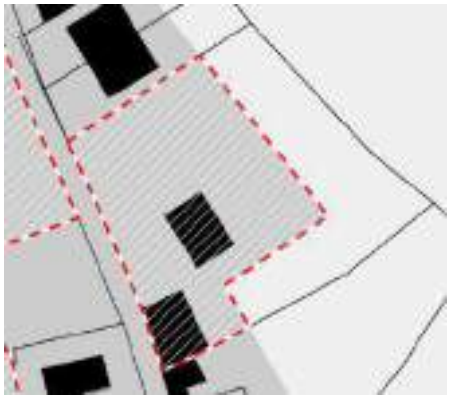
Après : *Schéma d'aménagement*



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Objectif :
En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en centre bourg sur la partie de la parcelle AL0036 située en zone urbaine.

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.
Parcelle concernée : AL0036

Avant	Après
	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :
-Conforter l'alignement de la maison existante donnant vers la rue de Marie Curie tout en respectant la bande végétale qui séparer ladite rue de la maison.
-Implantation de nouveaux volumes (limitée à du R+2+ combles) toujours en respectant l'alignement de la façade et le retrait à l'arrière de la bande verte inconstructible.

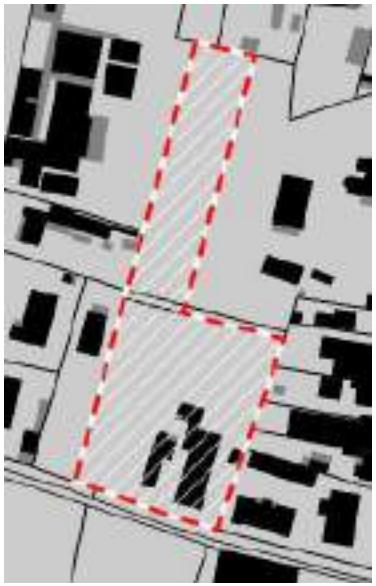
Après : *Schéma d'aménagement*

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en centre bourg sur les parcelles AL0075 et en partie AL 0068

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.
Parcelle concernée : AL0075 et AL0068 (partiellement)

Avant	Après
	

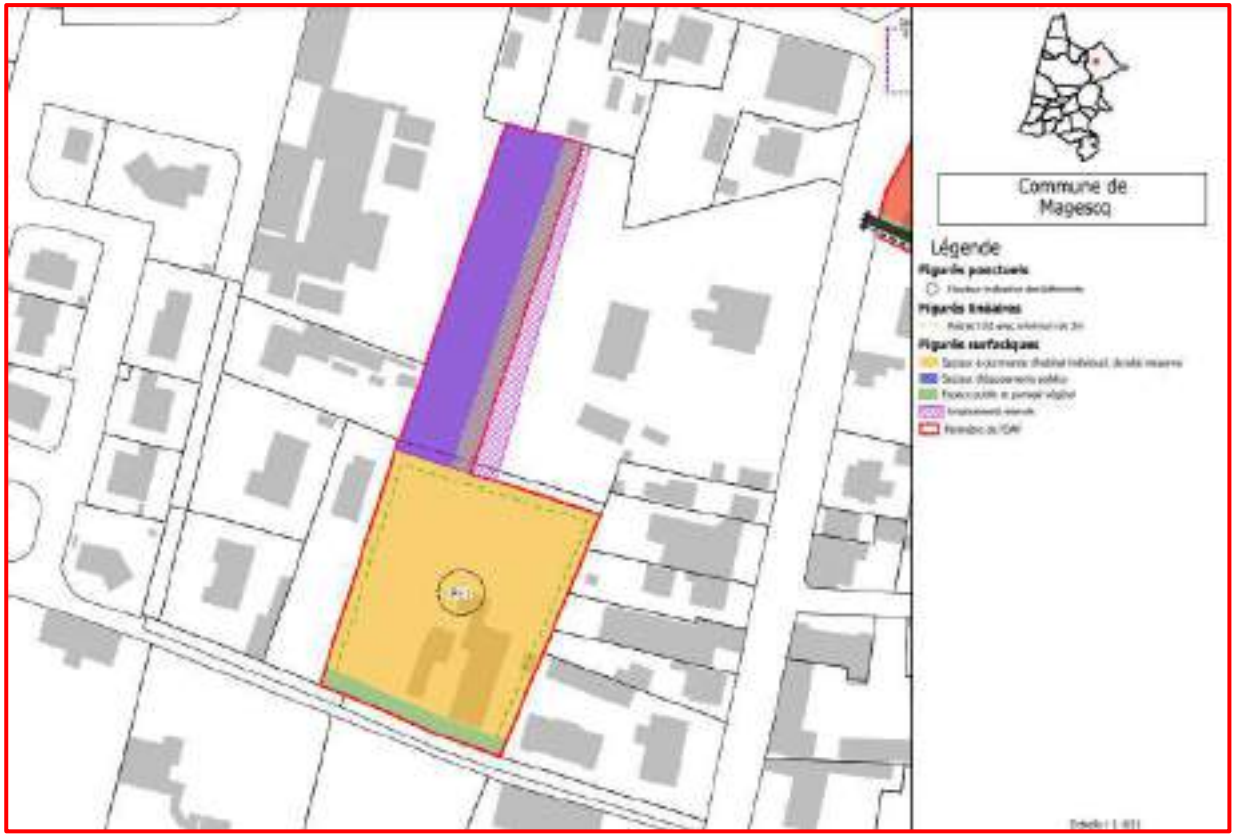
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

-Prise en compte dans l'emprise de l'OAP, l'emplacement réservé destiné à accueillir la future potentielle ampliation du groupe scolaire.
-Dans la partie sud de l'OAP, un secteur à dominante d'habitat individuelle de densité moyenne pour des futures opérations.
-Aménagement de deux bandes végétales assurant un certain de degré de protection entre les opérations et les constructions adjacentes.

Après : *Schéma d'aménagement*



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif :
En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en périphérie du bourg sur les parcelles AE0080 et AE0081 se situant en zone urbaine.

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.
Parcelle concernée : AE0080 et AE0081

Avant	Après

Périmètre de l'OAP

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

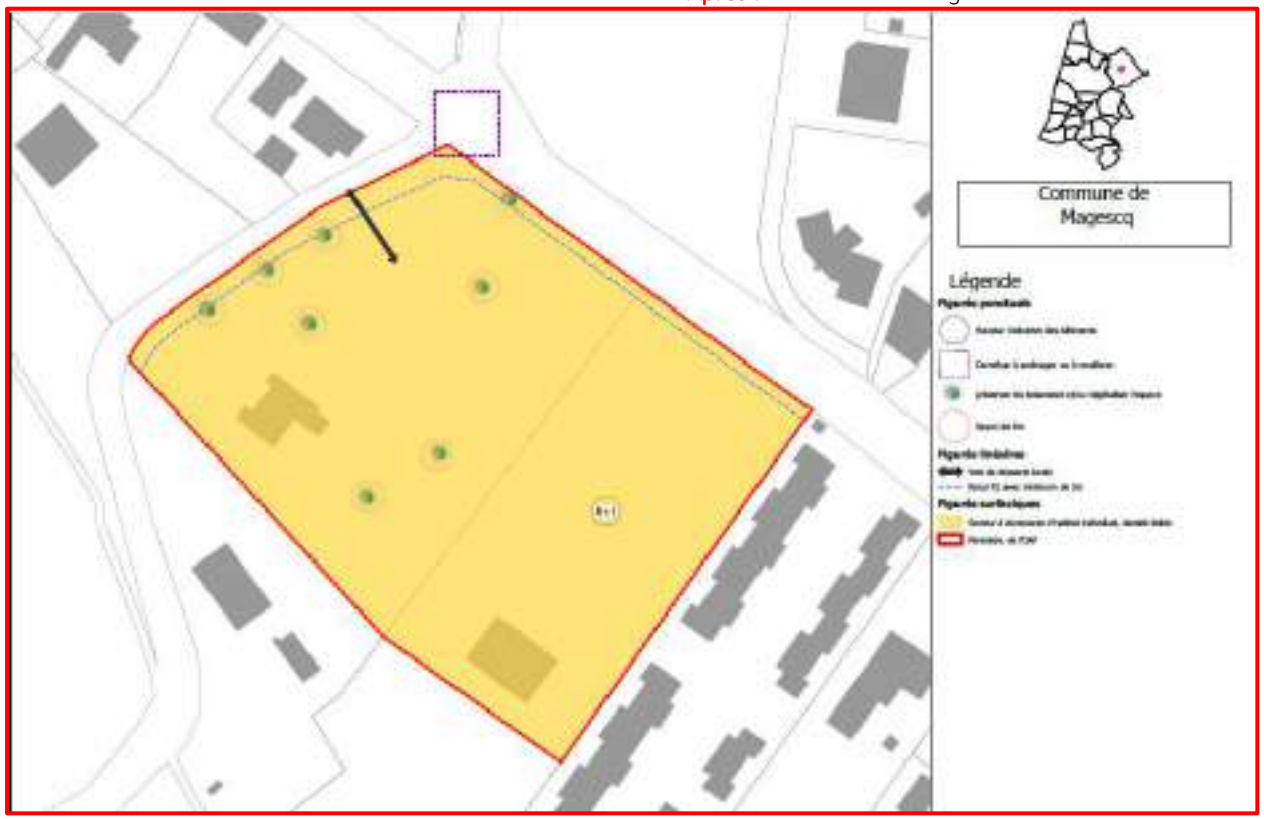
-Assurer la continuité urbaine au travers de ces parcelles à la fois en termes de tissu urbain et de paysage

-Confortement d'une continuité écologique entre l'espace paysager à l'Ouest et la zone naturelle intégrée dans le périmètre d'intervention.

- Un secteur à dominante d'habitat individuel sera constitué, il sera alloti et divisé dans des parcelles de surface minimale de 600 m², résultant d'un aménagement de l'ordre de 20 logements individuels. La hauteur des bâtiments sera limitée à du R+1.

-En continuité du sujet paysager traité sur la partie Sud-Ouest de l'OAP, les arbres existants sur le secteur constructible seront conservés et intégrés dans l'aménagement. La continuité paysagère est assurée sur cet espace.

Après : *Schéma d'aménagement*



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :
Ajout de 7 nouveaux sites d'OAP entrainant la création d'une seconde catégorie d'OAP pour la commune en terme de densification / renouvellement urbain des espaces bâtis.

Mixité fonctionnelle
L'objectif étant de densifier le centre-bourg en tenant compte du patrimoine historique existant, tout en contribuant à sa mise en valeur. Il s'agit de maitriser la croissance du centre-bourg sur la base du respect de l'histoire et l'essence du lieu. En terme de mixité fonctionnelle une distinction a été faite concernant les 7 sites d'OAP. Un encadrement de la destination des futurs projets va se faire en ce qui concerne les OAP Marensin et Chalosse ainsi qu'un autre encadrement spécifique en ce qui concerne l'OAP Mairie, République, Dubaa Nord et Sud, l'OAP M. Curie et enfin l'OAP Sarrat.

Après

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les diverses orientations des secteurs ciblés partagent l'objectif de densifier le centre-bourg en tenant compte du patrimoine historique existant, tout en contribuant à sa mise en valeur. Il s'agit de maitriser la croissance du centre-bourg sur la base du respect de l'histoire et l'essence du lieu.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquilité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

Pour les OAP Sapoc/Marensin et Gonçalves/Chalosse :

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
• Artisanat et Commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Exploitation agricole et forestière	• Habitation ➢ *sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* • Activités de service accueillant du public • Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)*

Pour les OAP Mairie, Dos Santos/République, Sagim/Dubba Nord et Dasse/Dubba Sud, Pivert/M. Curie et Chessel/Sarrat

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
• Commerce de gros • Exploitation forestière • Entrepôt	• Habitation • Restauration • Activités de service accueillant du public • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Equipements publics d'intérêt collectif • Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire • Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial ou dans le secteur de mixité renforcée matérialisé au plan 3.2.2. • Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage • Industrie et Exploitation agricole sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Eléments de programmation

Maîtriser le rythme de développement de la commune en introduisant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sur la période 2022-2030. En terme de programmation les formes urbaines, les densités et surfaces d'OAP ainsi que le nombre de logements estimés ont été définis. Il n'y a pas de mixité sociale attendu au sein de ces OAP.

Après

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, sur la période 2022-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	*OAP Mairie : construction à l'échelle des bâtiments adjacents* *OAP République, Dubba Nord et Sud : Habitat collectif de moyenne densité, en complément des constructions existantes* *OAP M. Curie : Habitat collectif et individuel de moyenne densité.* *OAP Sarrat : Habitat de moyenne densité* *OAP Marensin : Habitat individuel*
Densité brute OAP	OAP Mairie : programme en majorité de service ou d'équipement public OAP **République**: environ 88 logements/ha OAP **Dubba Nord** : environ 80 logements/ha OAP **Dubba Sud** : 80 à 108 logements/ha OAP **M. Curie** : environ 58 logements/ha OAP **Sarrat** : environ 70 logements/ha OAP **Marensin** : environ 16 logements/ha
Densité limitrophe observée	OAP centre bourg : environ 30 logements/ha OAP Marensin : environ 20 logements/ha

Surface OAP	OAP Mairie : 4.140 m² environ OAP République : 3.390 m² environ OAP Dubaa Nord : 4.630 m² environ OAP Dubaa Sud : 1 840 m² environ OAP M. Curie : 5.140 m² environ OAP Sarrat: 4.000 m² environ + ER MAG 05 OAP Marensin : 12 250 m² environ
Nbre de lgts estimé	OAP Mairie : environ 3 logements OAP République : environ 30 logements OAP Dubaa Nord : environ 40 logements OAP Dubaa Sud : environ 15 à 20 logements OAP M. Curie : environ 30 logements OAP Sarrat: 30 logements maximum OAP Marensin : environ 20 logements

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

Définition des modalités de traitement des espaces partagés ainsi que de la volumétrie et l'implantation des constructions. Une précision particulière est apportée concernant les hauteurs des constructions et les espaces de pleine terre, au sein des OAP.

Après

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, la conception paysagère assurera la mise en valeur des constructions, dirigeant les vues et permettant de structurer l'espace. Ces espaces s'implanteront d'une manière maîtrisée de sorte à garantir la qualité des aménagements et des constructions.
- Les espaces partagés seront limités aux voies et liaisons douces à l'intérieur des parcelles, aux espaces publics et aux bandes paysagères gérant l'interface entre l'opération et son environnement (notamment par rapport aux maisons de maître à proximité). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions de hauteur limitée à R+1 dans les fiches graphiques des OAP auront une hauteur de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage.
- Le reste des constructions (en R+2+Combles) auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'acrotère/égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel)

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions devra suivre les alignements définis sur les OAP pour assurer la mise en valeur et le respect du patrimoine historique.
- Les constructions devront être implantées au moins sur une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
  - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
  - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
  - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
  - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
  - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc..).
  - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
  - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- OAP Marenton : il est imposé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 30/70 : 30% d'espaces bâtis, artificialisés et 70% d'espace de pleine terre, non imperméabilisé

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Définition des principes de qualité architecturale ainsi que des principes patrimoniaux et paysagers attendus au sein des OAP. Une précision particulière est apportée en terme de principes patrimoniaux notamment sur les constructions identifiées au titre de « bâtiments à préserver ». Pour être en cohérence avec les dispositions applicables en extension des espaces bâtis l'allègement des obligations concernant les types de clôtures autorisées en façade sur rue et limites séparatives sera appliqué dans cette nouvelle catégorie.

Après

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et au respect du patrimoine historique du secteur.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les constructions identifiées en noir au titre de « Bâtiment à préserver » dans les fiches graphiques des OAP seront protégées au même titre que les maisons de maître, suivant les dispositions définies dans la partie 1B/ C des dispositions générales du PLUi.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération et du centre-bourg.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits, s'insérant parfaitement dans le contexte urbain et les alignements définis.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées si
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Après

Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :

Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).

Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- La composition des façades sera faite en continuité avec le contexte urbain et patrimonial. Le rythme des façades et les proportions des baies sera harmonieux avec les constructions adjacentes.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, ~~uniquement sur limites séparatives.~~**

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Organisation des déplacements

Définition des dessertes des terrains par les voies (y compris les modes doux) ainsi que des besoins de stationnement sur la commune. Il est également précisé que des cheminements doux pourront être aménagés pour relier le secteur de projet avec le centre bourg et/ou l'équipement scolaire de la commune. Seront également définit les obligations en terme de réseaux.

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP Mairie : Le parking à l'intérieur de la parcelle sera desservi depuis le futur rond-point qui sera aménagé sur le carrefour entre l'avenue du Marensin et l'avenue des Landes.
- OAP République : Le site est desservi depuis l'avenue de Maremne et la rue Robert Dubaa.
- OAP Dubaa Nord : avenue de la Forêt et rue Marie Curie .
- OAP Dubaa Sud : La rue Robert Dubaa.
- OAP M. Curie : La rue Marie Curie
- OAP Sarrat: La rue Sarrat.
- OAP Marensin : La route de Grandmaison

D'autre part, des cheminements doux pourront être aménagés pour relier le secteur de projet avec le centre bourg et/ou l'équipement scolaire de la commune.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone 1 place visiteur par tranche de 4 logements
- Un local vélo comprenant 1 place par logement.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.

A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MESSANGES

→ Objectif :

Mettre en cohérence le schéma d'aménagement de l'OAP n°1 avec les évolutions des projets sur le site. Le schéma d'aménagement de l'OAP n°1 sera modifié afin de prendre en compte le nouveau plan de masse transmis par la commune : la desserte prévue par le Sud du site est supprimée notamment en ce qui concerne le carrefour à aménager. Ce dernier sera désormais au Nord-Est de l'OAP au niveau de la RD 652 et entraînant le déplacement du panneau d'agglomération vers le Nord de la commune. Toujours dans l'objectif d'être en cohérence avec le nouveau plan de masse de l'OAP la desserte interne de la zone servant de liaison vers le sud du site sera également modifié. En ce qui concerne la destination des futurs projets sur le site, la zone d'hébergement touristique située au Sud va passer en zone de logements et d'hébergements avec un secteur à dominante d'habitat individuel de densité moyenne.

Ces modifications entraînent la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°1

Schéma d'aménagement ***/ Avant*** *Après*

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

En terme de mixité fonctionnelle et pour faire suite à la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°1, la destination d'hébergement hôtelier et touristique n'est plus autorisée.
En terme de programmation nous observons une augmentation du nombre de logement estimé sur l'OAP n°1, nous passons d'environ 40 logements estimés à 55 logements.

Avant

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs sont localisés en extension des espaces bâtis de la commune en entrée Nord et en entrée Sud, dans le prolongement de quartiers de mixité des fonctions dominants. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
• Artisanat et Commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Exploitation agricole • Exploitation forestière	• Habitat ➢ Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble • Activités de service accueillant du public • Equipements publics d'intérêt général ➢ Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) • OAP n°1 : Hébergement hôtelier et touristique

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

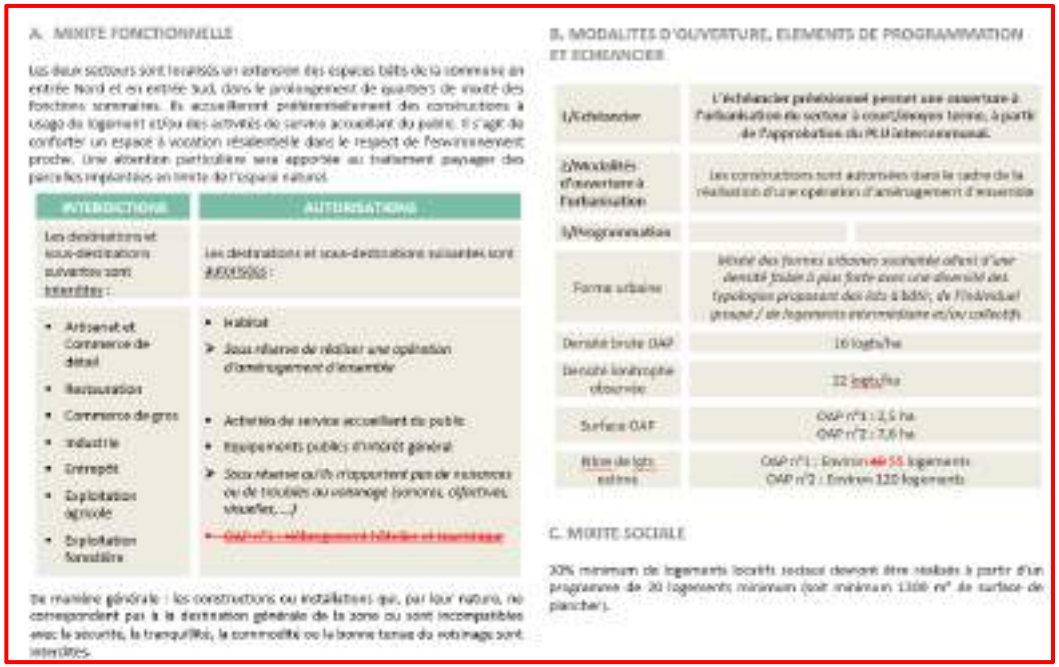
B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Mixité des formes urbaines souhaitée offrant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaires et/ou collectifs
Densité brute OAP	16 logts/ha
Densité foncière observée	12 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 1,6 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 40 logements OAP n°2 : Environ 120 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).

Après



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs sont localisés en extension des espaces bâtis de la commune en entrée Nord et en entrée Sud, dans le prolongement de quartiers de mixité des fonctions dominants. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
• Artisanat et Commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Exploitation agricole • Exploitation forestière	• Habitat ➢ Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble • Activités de service accueillant du public • Equipements publics d'intérêt général ➢ Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ~~• OAP n°1 : Hébergement hôtelier et touristique~~

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCES

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Mixité des formes urbaines souhaitée offrant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaires et/ou collectifs
Densité brute OAP	16 logts/ha
Densité foncière observée	12 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 1,6 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ ~~40~~ 55 logements OAP n°2 : Environ 120 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

En terme de desserte des terrains par les voies (y compris les modes doux)

Mettre en cohérence le nouveau schéma d'aménagement de l'OAP n°1 avec les obligations attendues en terme de desserte du site. Désormais l'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera uniquement depuis : la RD 652/ route des lacs. Un cheminement doux sera également aménagé afin d'assurer une liaison vers le centre bourg.

Avant

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie) + tourne à droite depuis Moliets-et-Maa ;
- OAP n° n°2 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie) et la RD 50 (une entrée / sortie).

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long des RD 652 et RD82.

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie). ~~+ tourne à droite depuis Moliets-et-Maa.~~ Un cheminement doux sera également aménagé afin d'assurer une liaison vers le centre bourg.
- OAP n°2 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie) et la RD 50 (une entrée / sortie).

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long des RD 652 et RD82.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

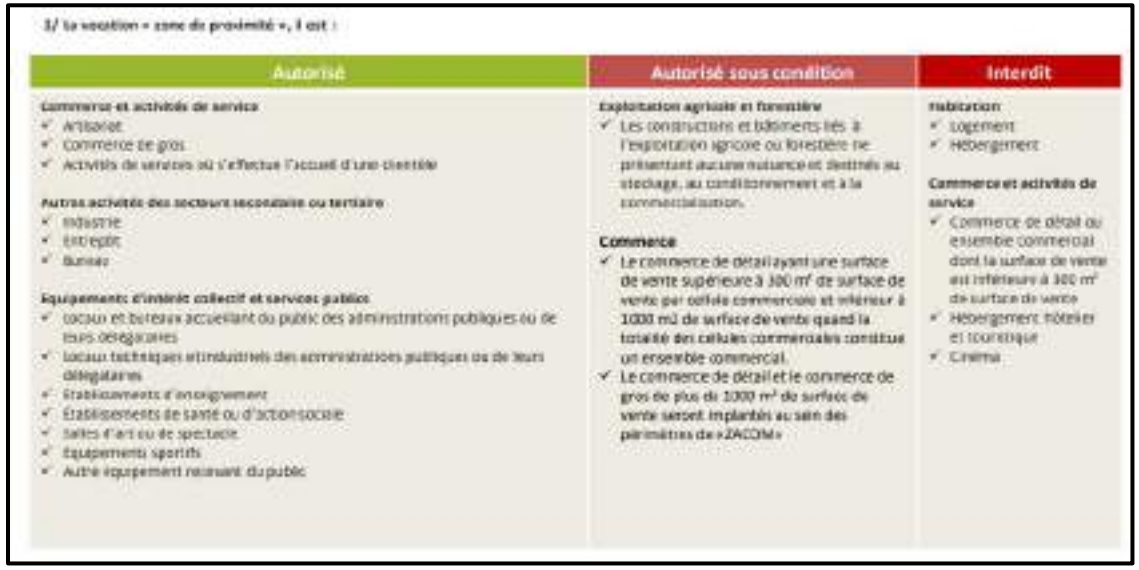
→ Objectif :

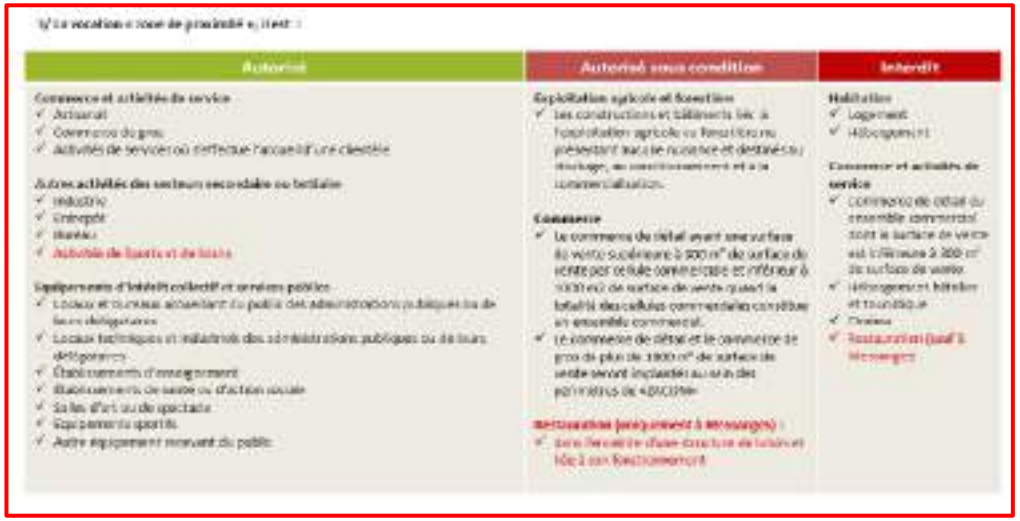
Sur la commune de Messanges et plus précisément sur la ZAE à vocation d'espace de proximité, deux nouvelles destinations seront autorisées dont une sous condition. Il s'agira de la restauration qui sera acceptée uniquement dans l'enceinte d'une structure de loisirs et liée à son fonctionnement. Il est rappelé que pour les autres ZAE à vocation de zone de proximité la restauration est interdite sauf pour la commune de Messanges. La seconde destination autorisée sera l'activité de sports et de loisirs.

Le schéma d'aménagement de l'OAP est modifié en conséquence afin de pouvoir encadrer le projet d'activités de loisirs au Sud de la parcelle du SDIS.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°5 ainsi que la partie écrite du document d'orientation d'aménagement et de programmation.

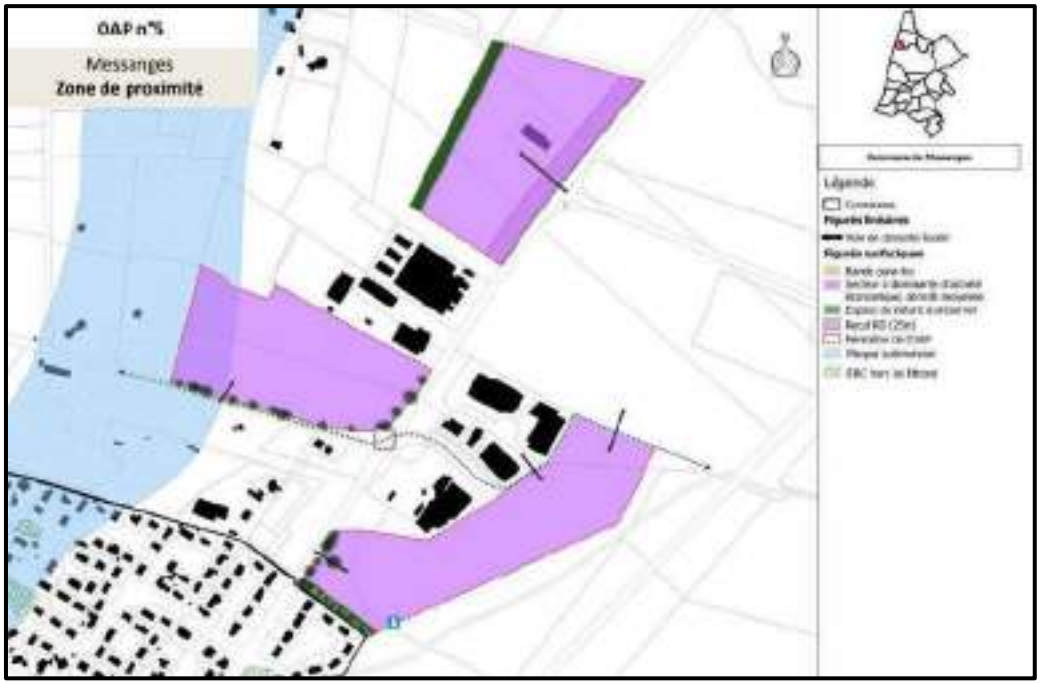
Avant Après

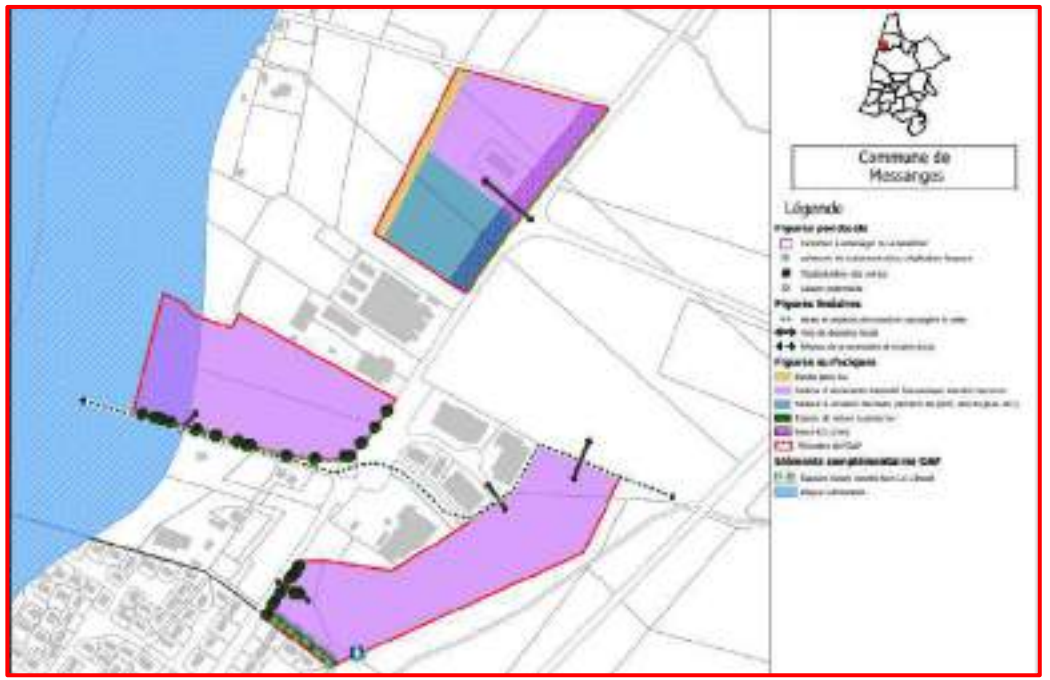




Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Schéma d'aménagement / ***Avant*** *Après*





Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

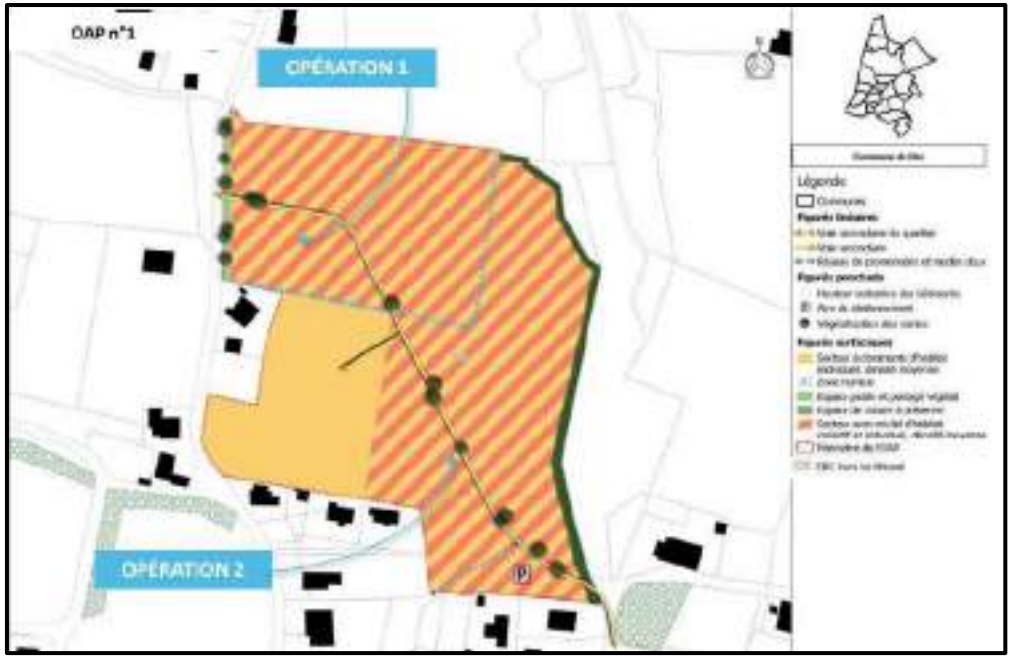
ORX

→ Objectif :

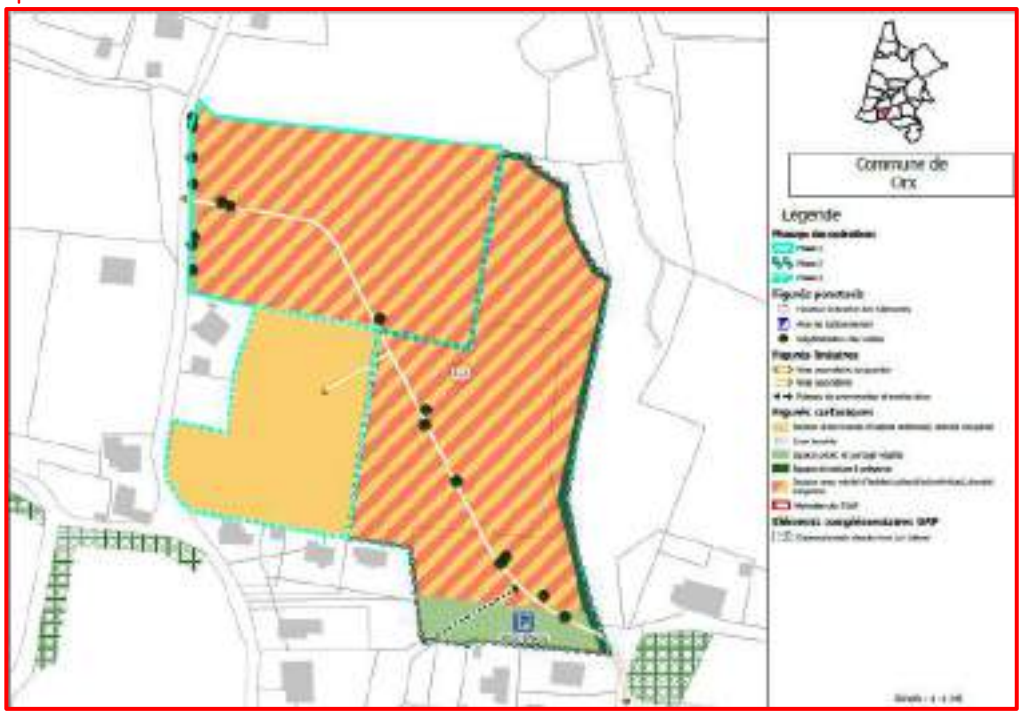
- Modification du phasage des opérations à venir au sein de l'OAP n°1, avec la volonté de la commune d'être vigilent sur la problématique de la saturation de la STEP. Une opération numéro 3 va être ajoutée.
- Création d'un espace public et partagé végétal sur la bordure sud de l'OAP n°1
- Délimitation de l'emprise du parc de stationnement initialement prévu et son aménagement paysager
- Parc de stationnement public sera réalisé par l'aménageur de l'OAP.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°1

Avant



Après



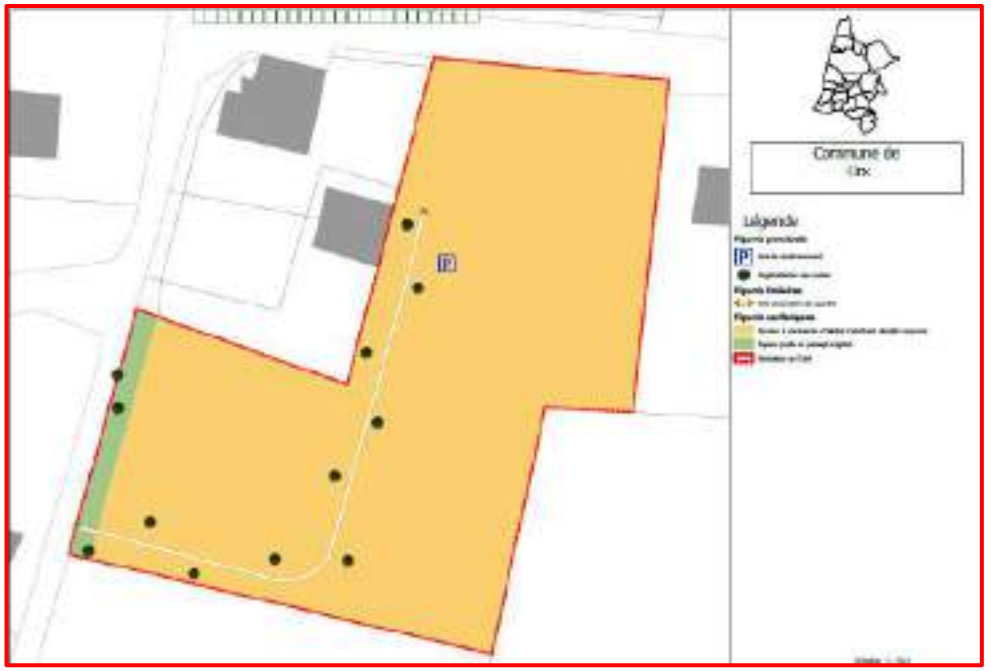
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :
Réduire le périmètre de l'OAP n°2 sur sa partie Sud, au profit d'un projet d'extension du cimetière et parc de stationnement entraînant la création d'un emplacement réservé avec pour bénéficiaire la commune d'Orx.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°2

Avant

Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ **Objectif :**
Maîtriser le rythme de développement de la commune en précisant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°1 et n°2 avec une modification de l'ordre de priorité.
Augmentation de la densité brute des OAP avec une précision pour l'OAP n°1 qui passe à 17 logements par hectare.

Avant

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant : - Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 délimitée à l'OAP n°1 pourront démarrer après achèvement à 70% de l'opération n°1 - **L'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement des travaux sur le secteur de l'OAP n°2.**
Densité brute OAP	13 logts/ha

Après

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant : - OAP n°1 : Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 pourront démarrer après achèvement à 70% de l'opération n°1. Les travaux de viabilisation de l'opération n°3 ne pourront démarrer qu'après achèvement à 100% de l'opération n°2. - L'OAP n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement à 50% de l'opération n°1 de l'OAP n°1. - L'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement des travaux sur le secteur de l'OAP n°2.
Densité brute OAP	13 logts/ha. 17 logts/ha pour OAP1

→ **Objectif :**
Majoration du nombre de logement estimé au sein de l'OAP n°1, actuellement au nombre de 45 celui-ci sera désormais à 60 logements maximum. La répartition du nombre de logements est étalée sur les 3 opérations prévues.

Avant

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : Environ 9 logements OAP n°3 : Environ 7 logements

Après

Nbre de lgts estimé	• OAP n°1 : ~~Environ 45~~ 60 logements maximum selon la répartition suivante : - opération 1 = 18 logements maximum - opération 2 = 35 logements maximum - opération 3 = 7 logements maximum • OAP n°2 : Environ 9 logements • OAP n°3 : Environ 7 logements

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

En raison du faible nombre de logements sociaux sur la commune d'Orx et de la croissance très rapide du prix du foncier, il apparaît nécessaire de modifier l'OAP n°2 en y imposant une proportion minimale de 80% de logements sociaux. L'objectif étant de permettre l'installation dans la commune d'un plus grand nombre de personnes à revenus modestes, afin d'y préserver la mixité sociale.

Au sein de l'OAP n°1 le pourcentage de logements sociaux a été augmenté pour passer à 30% minimum de logements sociaux pour un programme de 20 logements minimum.

Enfin il est précisé qu'aucune mixité sociale n'est obligatoire au sein de l'OAP n°3.

Avant

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).

Après

C. MIXITE SOCIALE

- OAP n°1 : ~~20%~~ 30% minimum de logements ~~locatifs~~ sociaux (locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).
- OAP n°2 : 80% de logements sociaux (en accession sociale à la propriété ou logements locatifs sociaux)
- OAP n°3 : non réglementé

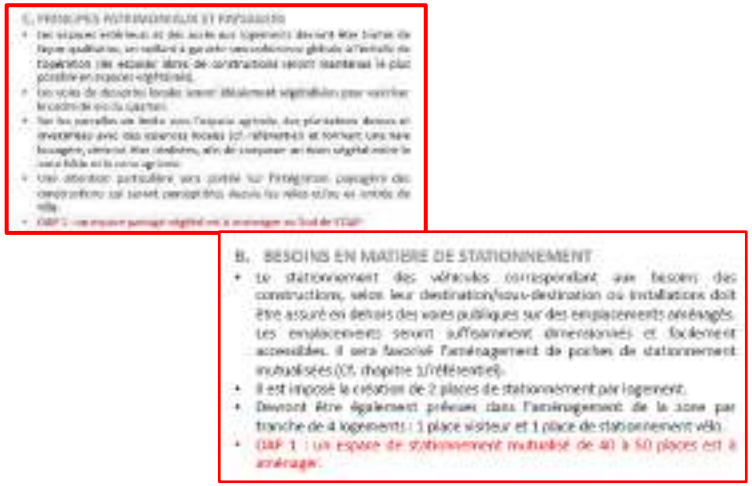
→ Objectif :

En terme de principes patrimoniaux et paysagers, il est précisé qu'un espace partagé végétal est à aménager au sud de l'OAP n°1

En terme d'organisation des déplacements et plus précisément concernant les besoins en matière de stationnement il est également précisé qu'un espace de stationnement mutualisé de 40 à 50 places est à aménager.

Avant

Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINTE-MARIE-DE-GOSSE

→ Objectif :

Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Préciser les modalités de réalisation de l'opération d'ensemble en indiquant que le projet devra porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.

Avant

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Après

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble Le projet devra porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.

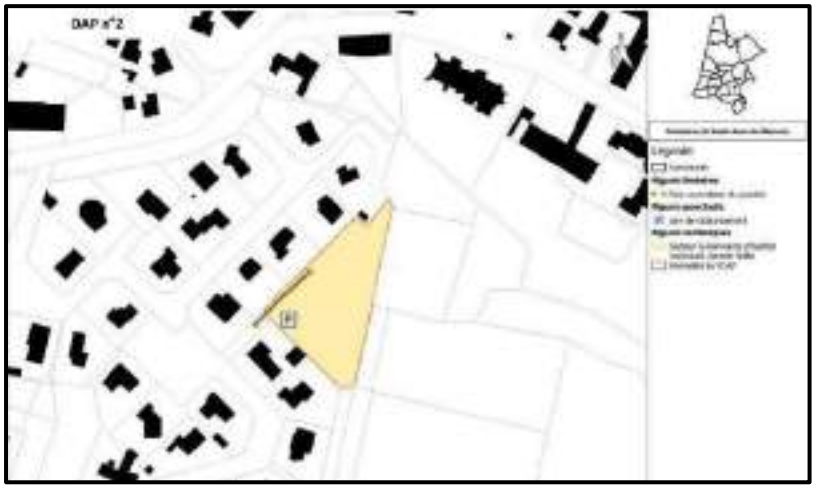
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT-JEAN-DE-MARSACQ

→ Objectif :
Modification de la densité de logement attendu au sein de l'OAP n°2 en passant de 2 à 4 lots. De ce fait le secteur à dominante d'habitat individuel à densité faible va évoluer vers une densité moyenne. La partie écrite de l'OAP va aussi être modifier pour tenir compte de cette évolution.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°2

Avant



Forme urbaine	*OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs* *OAP n°2 : Habitat individuel de densité faible* *OAP n°3 : secteur destiné à la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées*

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : environ 25 logements OAP n°2 : environ 2 logements OAP n°3 : environ 10 logements

Après

Forme urbaine	*OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs* *OAP n°2 : Habitat individuel de densité ~~faible~~ moyenne* *OAP n°3 : secteur destiné à la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées*
Densité brute OAP	OAP n°1 : 12 logts/ha OAP n°2 : ~~5 logts~~ 3 logts/ha OAP n°3 : 20 logts/ha

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : environ 25 logements OAP n°2 : environ ~~2~~ 4 logements OAP n°3 : environ 10 logements

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT-MARTIN-DE-HINX

→ Objectif :

Dans un souci de maîtrise de l'assainissement collectif, la volonté de la commune étant de diminuer le nombre de logements prévus au sein de l'OAP n°3 et n°4. Le nombre de logements passera donc de 20 au lieu de 35 logements pour l'OAP n°3 et à 30 au lieu de 45 actuellement en ce qui concerne l'OAP n°4.

Avant

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 30 logements OAP n°2 : Environ 45 logements OAP n°3 : Environ 35 logements OAP n°4 : Environ 45-50 logements

Après

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 20 logements OAP n°2 : Environ 45 logements OAP n°3 : Environ ~~35~~ 20 logements OAP n°4 : Environ ~~45-50~~ 30 logements

→ Objectif :

Réseaux

En terme d'assainissement des eaux usées : une évolution de l'obligation conditionné à la réalisation des travaux sur la station d'épuration afin de permettre la constructibilité des secteurs d'OAP 1 et 4. Le site de l'OAP n°1 n'est plus concerné par cette obligation qui est désormais applicable à l'OAP n°3 et 4.

Avant

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- NB : la constructibilité des secteurs d'OAP n°1 et n°3 est conditionnée à la réalisation des travaux (engagés) sur la station d'épuration pour augmenter sa capacité.

Après

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- NB : la constructibilité des secteurs d'OAP ~~n°1 et~~ n°3 et n°4 est conditionnée à la réalisation des travaux (engagés) sur la station d'épuration pour augmenter sa capacité.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAUBRIGUES

→ Objectif :
Tenir compte de l'autorisation d'urbanisme délivrée en 2021 pour un lotissement de 9 lots, sur les terrains situés derrière les salles de sports et de spectacles, en supprimant le périmètre d'OAP à vocation d'habitat (n°6). Suite à la suppression de l'OAP, les règles d'urbanisme du tissu urbain environnant seront appliquées sur ces 3 parcelles.

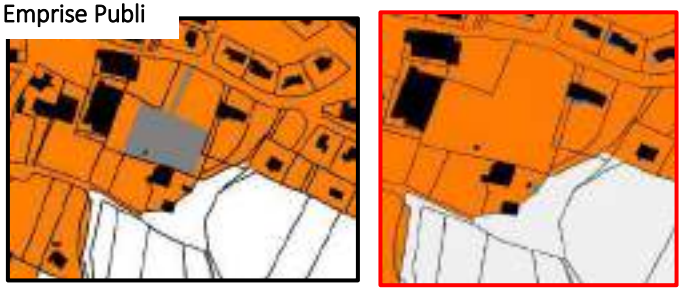
Ces modifications concernent les plans 3.2.1 à 3.2.6, ainsi que les OAP.
Parcelles concernées : AB0787 à 789

Avant Après

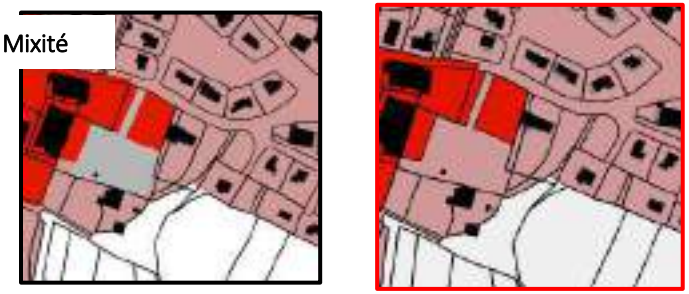
Zonage

Avant Après

Emprise Publi



Mixité

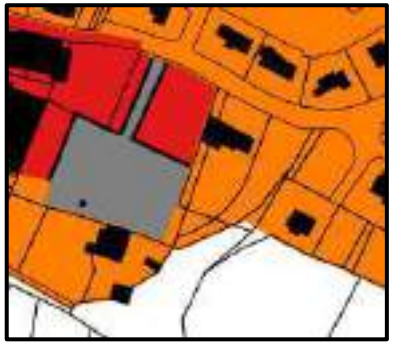


Limites sép

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Hauteur

Avant

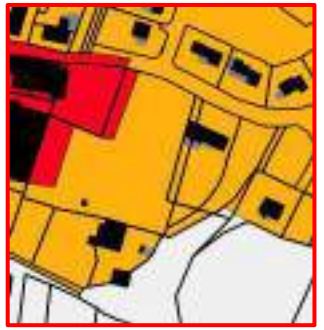


Après

Emprise au sol

Avant

Après



→ Objectif :

Afin d'être en cohérence avec la suppression de l'OAP n°6, les éléments de programmation relatif à ce site d'OAP vont également être supprimés.

Avant

Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

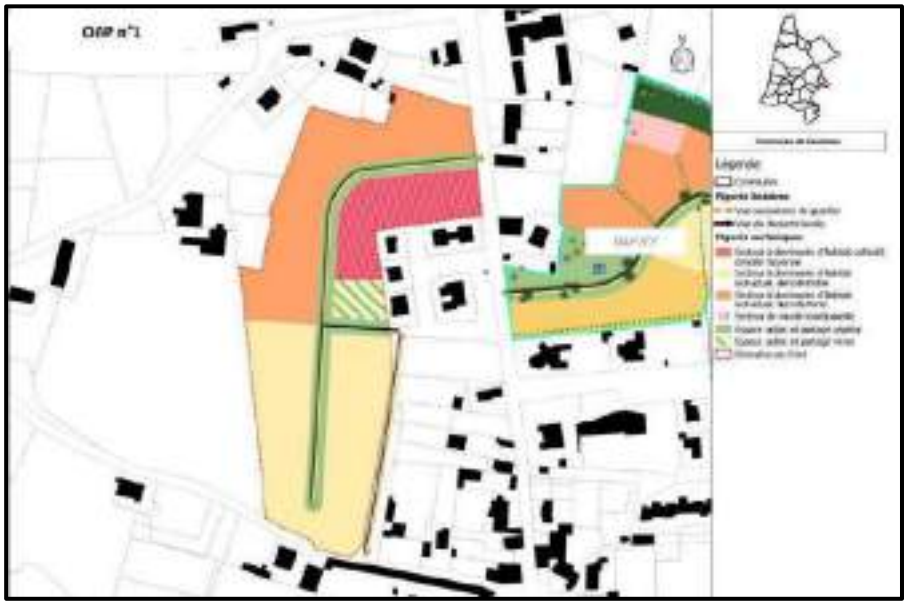
SAUBUSSE

→ Objectif :

Sur le schéma d'aménagement de l'OAP n°1, faire évoluer la forme urbaine attendue sur la partie Nord de l'OAP. Actuellement en secteur à dominante d'habitat individuelle et d'habitat collectif la modification va revoir la répartition des densités notamment en passant ces deux secteurs en secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel. En terme de mobilité, la liaison la plus à l'Ouest va devenir un cheminement doux et les axes de dessertes vers l'Ouest et le Sud seront prolongées également pour des connexions ultérieures.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°1

Schéma d'aménagement **Avant**



Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

- Evolution du phasage des OAP quant à l'ouverture à l'urbanisation. Le démarrage de l'OAP n°2 est conditionné à la réalisation à 100% de l'OAP n°1.
- En terme de mixité sociale, précision de l'obligation de logements sociaux qui passe à 50% dont 20% de logements locatifs sociaux.

Avant

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'OAP n°2 intègre deux opérations distinctes (opérations n°1 et n°2)

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300m² de surface de plancher), ce qui équivaut à environ 5 à 6 logements locatifs sociaux pour chacune des deux opérations.
Par ailleurs, au regard de la proximité des services à la personnes/commerces (pôle médical et commercial) proches des secteurs de développement, il devra être étudié l'opportunité de la réalisation de logements adaptés pour personnes âgées qui répondraient à la demande connue sur la commune.

Après

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le démarrage de l'OAP n°2 est conditionné à la réalisation à 100% de l'OAP n°1. L'OAP n°2 intègre deux opérations distinctes (opérations n°1 et n°2).

C. MIXITE SOCIALE

A partir d'un programme de 20 logements (soit minimum 1300m² de surface de plancher), 50% minimum de logements sociaux sont exigés dont :
- 30% accession sociale à la propriété et
- 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés, ce qui équivaut à environ 5 à 6 logements locatifs sociaux pour chacune des deux opérations.

Par ailleurs, au regard de la proximité des services à la personnes/commerces (pôle médical et commercial) proches des secteurs de développement, il devra être étudié l'opportunité de la réalisation de logements adaptés pour personnes âgées qui répondraient à la demande connue sur la commune.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

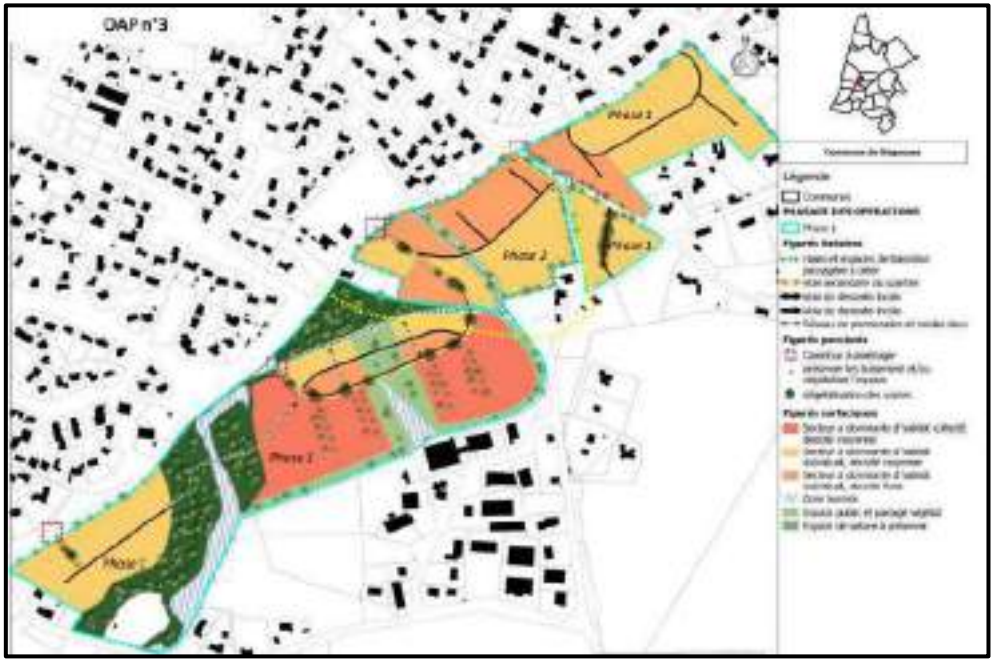
SEIGNOSSE

→ Objectif :

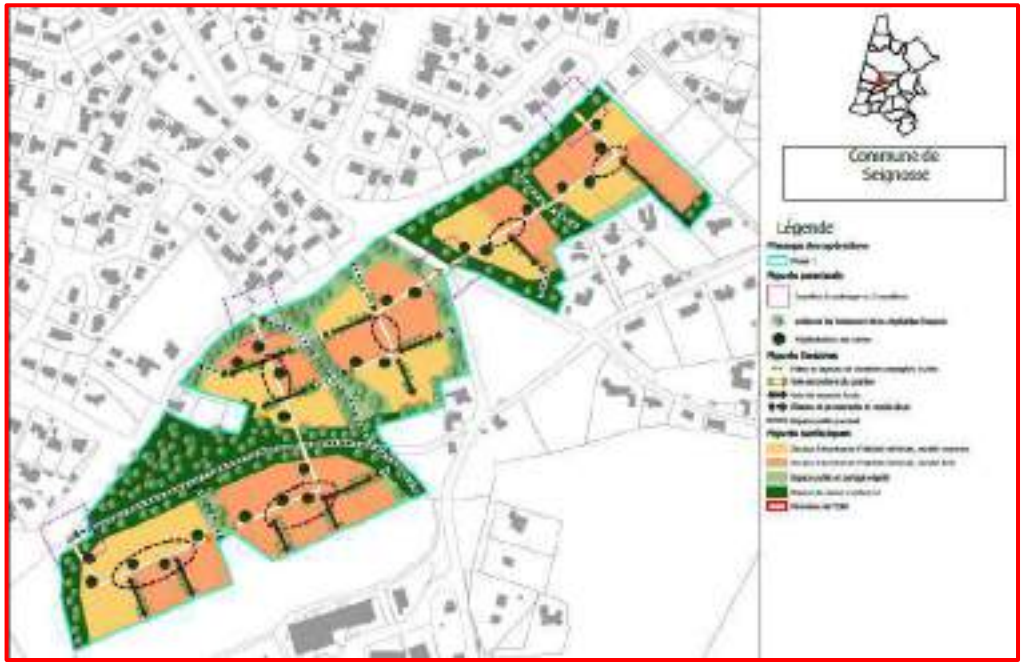
- Réduction du périmètre de l'OAP n°3 sur la partie Sud du site et plus précisément au Sud du chemin de Lanot.
- Changement de zonage pour une partie de la parcelle AE0031 avec la création d'une zone agricole sur la partie de la parcelle sortie du périmètre de l'OAP n°3.
- Evolution du schéma d'aménagement afin de tenir compte des projets.
- Volonté de la commune de ne plus soumettre cette OAP à un phasage.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°3

Avant



Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

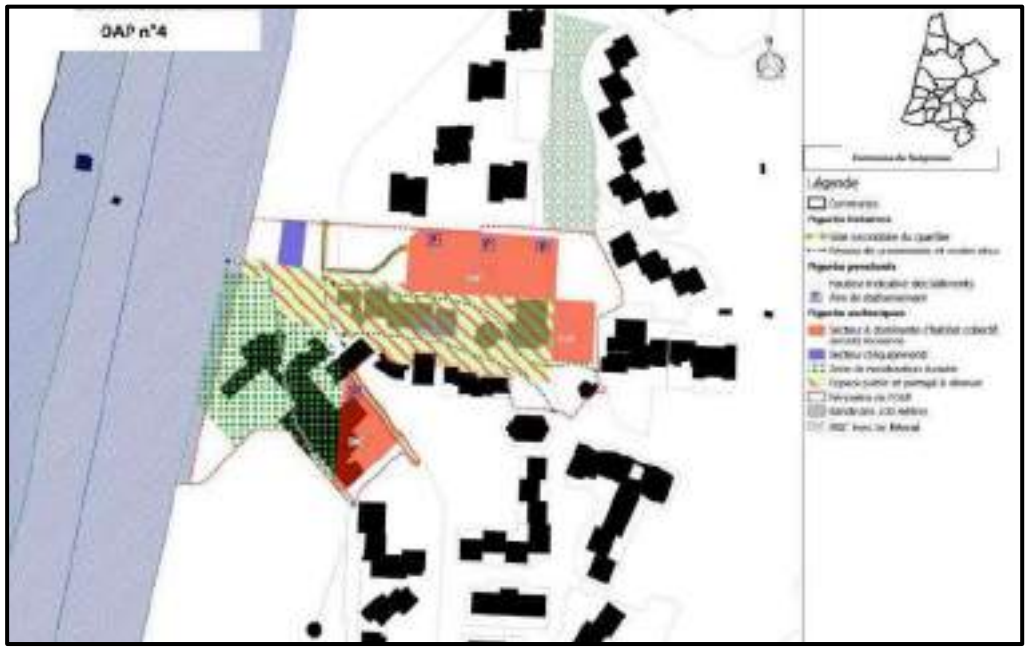
→ Objectif

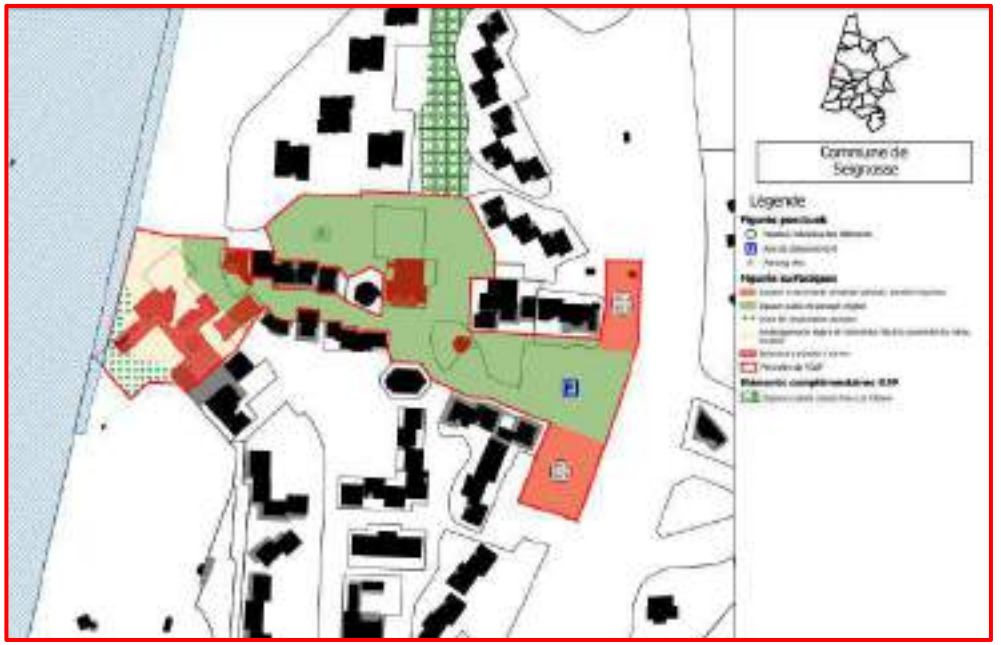
Modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°4 pour intégrer le nouveau projet de requalification de la station du Penon, dans le prolongement de la démarche « Aménagement Durable des Stations » conduite avec le GIP littoral. Les principaux objectifs visent à :

- L'aménagement des espaces publics de l'office de tourisme à l'entrée de plage : le renforcement du caractère paysager, du confort d'usages et de l'animation des lieux, la désimperméabilisation du « Cœur du Penon » et l'adaptation au changement climatique
- le Repositionnement du projet autour de la place gentille : l'aménagement de la place Gentille pour accueillir le marché, le renouvellement de l'entrée de la station
- la relocalisation du forum : le transfert des activités, la renaturation du forum, l'installation d'activités et d'animation temporaires
- la renaturation du pied de dune : la piétonnisation et la renaturation du pied de dune, le renforcement des cheminements doux et le traitement paysager
- la refonte du plan de circulation : l'aménagement de continuités piétonnes et continuités cyclables lisibles et sécurisées, l'installation de parkings vélos, la réorganisation des stationnements et des espaces de circulation

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°4.

Avant Après



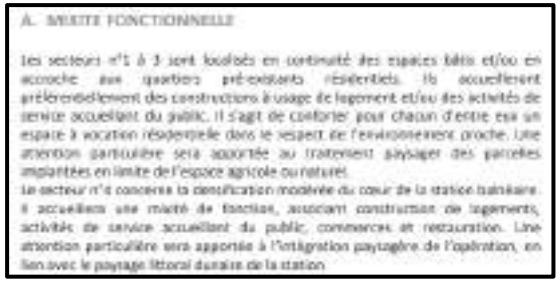


Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif

Pour être en cohérence avec le projet communal, les obligations en terme de mixité fonctionnelle vont évoluer afin de tenir compte de la requalification du cœur du Penon. De plus, une précision sera apportée pour les secteur 1 à 3 notamment sur l'attention particulière portée au traitement paysager des parcelles.

Avant



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs n°1 à 3 sont localisés en continuité des espaces bâtis et/ou en accroche aux quartiers pré-existants résidentiels. Ils accueillent préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter pour chacun d'entre eux un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.
Le secteur n°4 concerne la densification modérée du cœur de la station balnéaire. Il accueillera une mixité de fonction, associant construction de logements, activités de service accueillant du public, commerces et restauration. Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère de l'opération, en lien avec le paysage littoral durable de la station.

Après

→ Objectif

Maîtriser le rythme de développement de la commune en venant préciser des éléments de programmation notamment en ce qui concerne l'échéancier prévisionnel ; les formes urbaines, la densité brute des OAP a également été revu. La surface des OAP a diminué, l'OAP n°3 est passé de 19,92ha à 9.8 ha ainsi que l'OAP n°4 dont les surfaces ont été détaillés. En terme de logements estimés au sein des différentes OAP, le nombre de logements à diminué de moitié pour l'OAP n°3 et d'environ 6 logements pour l'OAP n°4.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Avant

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal. OAP n°1, 2 et 4 : Court terme OAP n°3 : Les travaux de viabilisation de la phase n°2 délimitée à l'OAP ne pourront démarrer après commercialisation à 70% de la phase n°1
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Pour les OAP n°1 à n°3 : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble Au fur et à mesure pour OAP n°4
3/Programmation	
Forme urbaine	*Au sein de chacun des secteurs de projets 1 à 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / logements intermédiaire et/ou collectifs*
Densité brute OAP	OAP n°1, n°2 et n°3 : 20 logts/ha OAP n°4 : 50 logts/ha
Densité brute/opie observée	OAP n°1 à 3 : 10 à 15 logts/ha OAP n°4 : 80 logts/ha

Surface OAP	OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 2ha) OAP n°2 : 5,65 ha (dont 1/3conservé en espace vert collectif, soit 2 ha) OAP n°3 : 48,60 -8,8 ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs) OAP n°4 : 3,64 ha (1 hectare env. 8000-2000 m² voués à une densification des espaces bâtis (mairie, le vieux four), le reste (env. 2,64ha) situé à l'aménagement d'espaces publics et d'équipements publics
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 60 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 350 logements OAP n°4 : Environ 200 logements

Après

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal. ~~OAP n°1, 2 et 4 : Court terme~~ ~~OAP n°3 : Les travaux de viabilisation de la phase n°2 délimitée à l'OAP ne pourront démarrer après commercialisation à 70% de la phase n°1~~
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	• Pour les OAP n°1 à n°3 : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble • Pour l'OAP n°4 : au fur et à mesure
3/Programmation	
Forme urbaine	*Au sein de chacun des secteurs de projets 1 à 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / logements intermédiaire ~~et/ou collectifs~~*
Densité brute OAP	~~OAP n°1, n°2 et n°3 : 20 logts/ha~~ OAP n°4 : ~~50 logts/ha~~ 25 logts/ha ~~OAP n°1 et 2 : 10 à 15 logts/ha~~ ~~OAP n°3 : 12 logts/ha~~
Densité brute/opie observée	OAP n°1 à 3 : 10 à 15 logts/ha OAP n°4 : 80 logts/ha

Surface OAP	OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 2ha) OAP n°2 : 5,65 ha (dont 1/3conservé en espace vert collectif, soit 2 ha) OAP n°3 : ~~48,60 -8,8~~ ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs) OAP n°4 : 3,64 ha (1 hectare env. ~~8000-2000~~ m² voués à une densification des espaces bâtis (mairie, le vieux four), le reste (env. 2,64ha) situé à l'aménagement d'espaces publics et d'équipements publics
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 60 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : ~~Environ 350 logements~~ 200 logements OAP n°4 : ~~Environ 200 logements~~ 24 logements

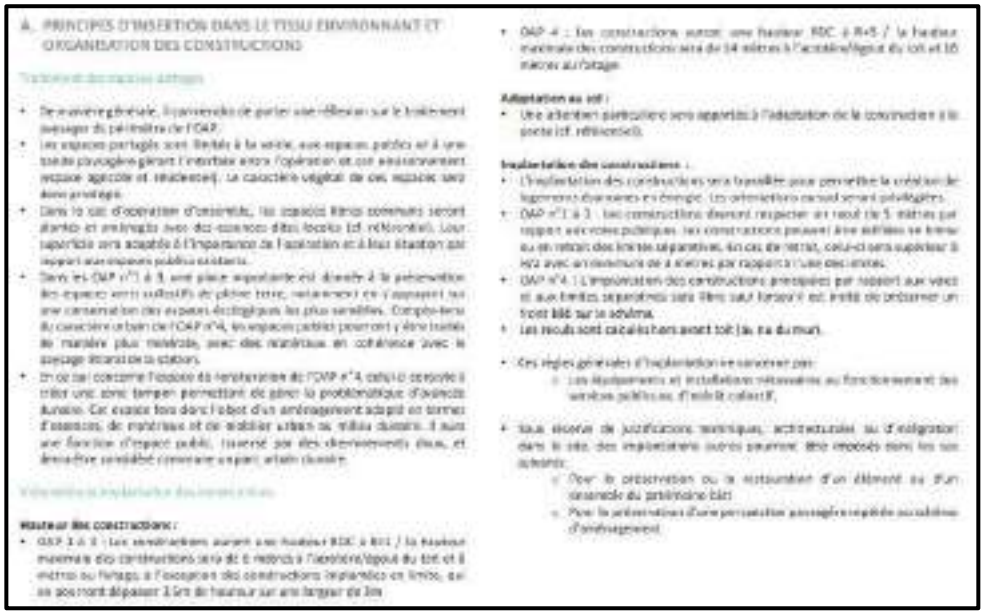
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif

Qualité de l'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

Prise en compte des nouvelles règles architecturales sur la commune de Seignosse entraînant de nouvelles obligations en terme de traitement des espaces partagés, volumétrie et implantations des constructions.

Avant



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Dans les OAP n°1 à 3, une place importante est donnée à la préservation des espaces verts collectifs de pleine terre, notamment en s'appuyant sur une conservation des espaces écologiques les plus sensibles. Compte-tenu du caractère urbain de l'OAP n°4, les espaces publics pourront y être traités de manière plus minérale, avec des matériaux en cohérence avec le paysage littoral de la station.
- En ce qui concerne l'espace de restauration de l'OAP n°4, celui-ci consiste à créer une zone tampon permettant de gérer la problématique d'accès de cuisine. Cet espace fera donc l'objet d'un aménagement adapté en termes d'essences, de matériaux et de mobilier urbain au milieu dunaire. Il aura une fonction d'espace public, traversé par des cheminements doux, et devra être considéré comme un lieu urbain naturel, et non dédié à des activités scolaires et périscolaires.

Hauteur des constructions :

- OAP 1 et 3 : Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 / la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage, à l'exception des constructions implantées en limite, qui ne pourront dépasser 3,5m de hauteur sur une largeur de 3m

- OAP 2 : Les constructions auront une hauteur de façade comprise entre 3,3 mètres et 6 mètres à l'égout du toit.
- Hauteur calculé à partir du faîtage.
- OAP 4 : Les constructions auront une hauteur RDC à R+5 / la hauteur maximale des constructions sera de 14 mètres à l'acrotère/égout du toit et 16 mètres au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

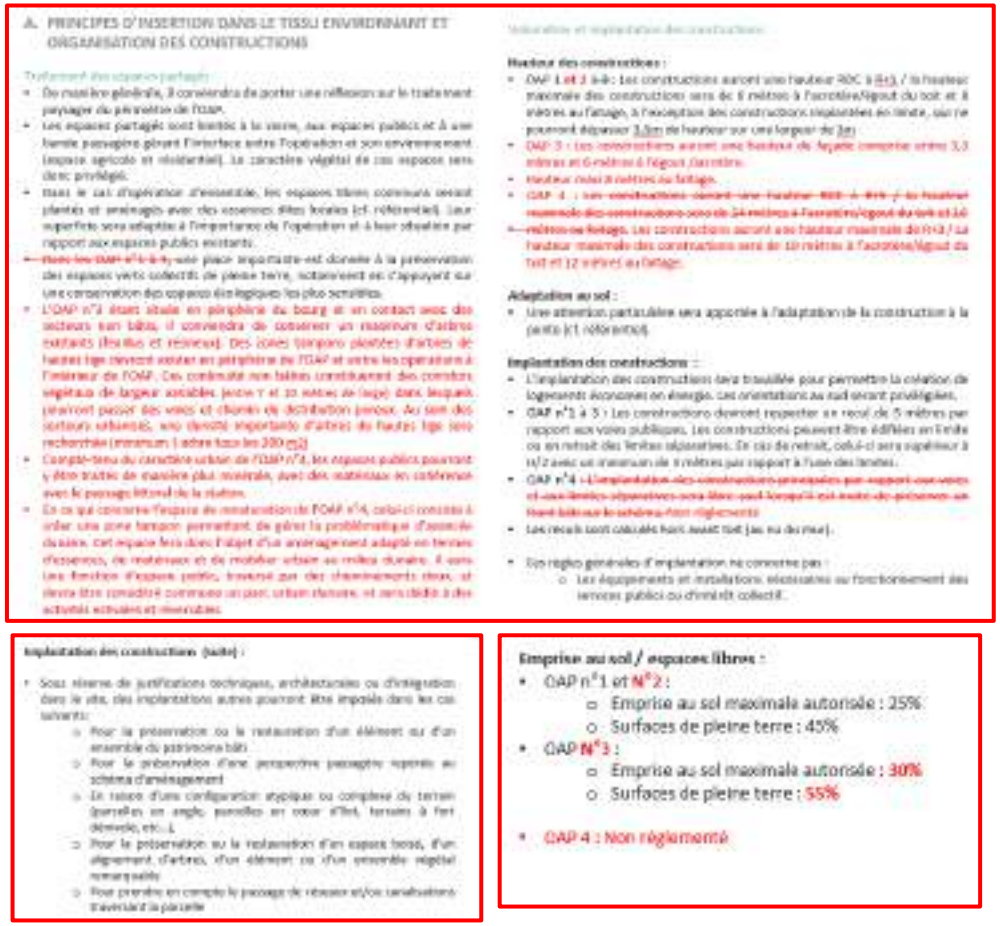
- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- OAP n°1 à 3 : Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'une des limites.
- OAP n°4 : L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et aux limites séparatives sera libre sauf lorsqu'il est exigé de préserver un front bâti sur la voirie.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Les règles générales d'implantation ne concerne pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être imposés dans les cas suivants:
    - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
    - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
    - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
  - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
  - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- OAP n°1 à n°3 :
  - Emprise au sol maximale autorisée : 25%
  - Surfaces de pleine terre : 45%
- OAP 4 : Non réglementé

Après



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- ~~Dans les OAP n°1 à 3, une place importante est donnée à la préservation~~ des espaces verts collectifs de pleine terre, notamment en s'appuyant sur une conservation des espaces écologiques les plus sensibles.
- L'OAP n°4 étant située en périphérie du bourg et en contact avec des secteurs sans bâtis, il conviendra de conserver un maximum d'arbres existants (feuillus et résineux). Des cônes (tampons plantés d'arbres de hautes tige devront exister en périphérie de l'OAP et entre les opérations à l'intérieur de l'OAP. Ces continuité non bâties constitueront des corridors végétaux de largeur variables (entre 7 et 10 mètres de large) dans lesquels devront passer des voies et chemin de distribution piétons. Au sein des secteurs urbanisés, une densité importante d'arbres de hautes tige sera recherchée (minimum 1 arbre tous les 200 m2)
- Compte-tenu du caractère urbain de l'OAP n°4, les espaces publics pourront y être traités de manière plus minérale, avec des matériaux en cohérence avec le paysage littoral de la station.
- En ce qui concerne l'espace de restauration de l'OAP n°4, celui-ci consiste à créer une zone tampon permettant de gérer la problématique d'accès de cuisine. Cet espace fera donc l'objet d'un aménagement adapté en termes d'essences, de matériaux et de mobilier urbain au milieu dunaire. Il aura une fonction d'espace public, traversé par des cheminements doux, et devra être considéré comme un lieu urbain naturel, et non dédié à des activités scolaires et périscolaires.

Hauteur des constructions :

- OAP 1 et 3 à 6 : Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 / la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage, à l'exception des constructions implantées en limite, qui ne pourront dépasser 3,5m de hauteur sur une largeur de 3m
- OAP 2 : Les constructions auront une hauteur de façade comprise entre 3,3 mètres et 6 mètres à l'égout du toit.
- Hauteur calculé à partir du faîtage.
- ~~OAP 4 : Les constructions auront une hauteur RDC à R+5 / la hauteur maximale des constructions sera de 14 mètres à l'acrotère/égout du toit et 16 mètres au faîtage.~~ Les constructions auront une hauteur maximale de R+3 / La hauteur maximale des constructions sera de 10 mètres à l'acrotère/égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- OAP n°1 à 3 : Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'une des limites.
- OAP n°4 : ~~L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et aux limites séparatives sera libre sauf lorsqu'il est exigé de préserver un front bâti sur la voirie.~~ Non réglementé
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Les règles générales d'implantation ne concerne pas :
  - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions (suite) :

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être imposés dans les cas suivants:
  - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
  - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
  - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
  - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
  - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- OAP n°1 et N°2 :
  - Emprise au sol maximale autorisée : 25%
  - Surfaces de pleine terre : 45%
- OAP N°3 :
  - Emprise au sol maximale autorisée : 30%
  - Surfaces de pleine terre : 55%
- OAP 4 : Non réglementé

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif

En cohérence avec les règles architecturales appliqués en zone urbaine, les principes de qualité architecturale seront renforcés notamment sur les dispositions prévues dans les OAP concernant les dispositions générales, les colorations de façades, la volumétrie clôtures, etc…

Dispositions générales :

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (AVANT)

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (ex : chalet de montagne, mas provençal,…) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, …) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Dispositions générales

- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager
- Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.
- Les constructions neuves doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)

OU être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables :

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (AVANT)

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région (ex : chalet de montagne, mas provençal,...) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- **Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.**

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables

- Toute intervention sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- Lorsqu'ils sont posés sur toiture en pente les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
  - Soit ils recouvrent la totalité du pan de toiture
  - Soit les panneaux sont placés en cohérence avec les ouvertures en façade.
  - Soit les panneaux solaires forment une bande continue et dans ce cas ils sont positionnés en partie basse de la toiture.

- La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, doivent être non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- Ces matériels devront être implantés de manière à :
  - ne pas être vu depuis l'espace public
  - à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- S'ils sont posés en façade, ou en toiture ou adossés à une construction, ils doivent être associés à un élément de construction permettant leur intégration dans le paysage (volume aéré, auvent, encastré avec bardage à ventelles, ...) ou « masqué » par de la végétation arbustive ;
- Leur mise en place dans les ouvertures de façade est interdite.
- Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer de la vue depuis le sol, ou ils doivent être entourés de ventelles permettant une intégration architecturale.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles doivent être intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Volumétrie et Couvertures :

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (AVANT)

Volumétrie :
- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits.
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures
- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront au maximum de 35%.

- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze-corrodé ou cuivre.

- Les toitures terrasse sont également proscrites sauf :
- Si elles n'excèdent pas le tiers (30%) de la surface totale de la toiture
- Si elles couvrent des annexes à l'habitation implanté en limite de propriété
- Si elles constituent un élément de liaison entre deux volumes
- Si elles sont entièrement végétalisées, auquel cas, la proportion de toiture terrasse n'est pas limitée et peut concerner l'intégralité du ou des volume[s] à édifier.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Volumétrie

Les constructions neuves, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Les bâtiments doivent être composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Les volumétries doivent soit se rapprocher des volumétries existantes et locales, soit présenter des volumes plus contemporains, et dans ce cas, avoir des éléments architectoniques rappelant un ancrage local

Pour l'OAP N°2, la hauteur de façade minimale sera de 3,2 mètres à l'égout. (Rajout demandé pour OAP Lenguilhem mars 2022)

Couvertures

Concernant les couvertures en tuiles

- Les toitures sont composées avec une pente minimum de 35 %.
- Les toitures doivent être à 2 ou 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Les toitures à quatre pans seront réservées pour des volumétries en R+1. (Rajout demandé pour OAP lenguilhem mars 2022)
- Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6, pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 150 m².
- Les débords de toiture sont d'au moins 0,30 m ; il est possible de déroger à cette disposition avec une approche volumétrique d'expression contemporaine. Dans ce cas les débords de toit pourront être supprimés
- Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est fortement recommandé ; l'usage du PVC est interdit. Cette règle est motivée par le souci de revenir à un système simple et local de chevrons apparents sans sous face d'avant toit et avec une planche rive bois ou non.

Toitures
- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront au maximum de 35%.

- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze-corrodé ou cuivre.

- Les toitures terrasse sont également proscrites sauf :
- Si elles n'excèdent pas le tiers (30%) de la surface totale de la toiture
- Si elles couvrent des annexes à l'habitation implanté en limite de propriété
- Si elles constituent un élément de liaison entre deux volumes
- Si elles sont entièrement végétalisées, auquel cas, la proportion de toiture terrasse n'est pas limitée et peut concerner l'intégralité du ou des volume[s] à édifier.

Couvertures (suite)

Concernant les couvertures en tuiles (suite)

- Les couvertures sont en tuiles "canal" de terre cuite ou d'aspect similaire (tuile type de petite à tenon), à entablement avec galbe typiques des tuiles canal les plus anciennement rencontrées. Double canal, « S », etc.) Les tuiles canal ou double canal, devront disposer d'un fort galbe pour constituer une ondulation marquée.
- Les annexes à la construction principale peuvent être recouvertes de tuile méditerranéenne de type « Marseille ».
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun vieilli, ou mélangé vieilli. Les tuiles de couleur grand, noire ou grise sont interdites.

Concernant les couvertures métalliques

- Les couvertures pourront être réalisées avec un matériau métallique, dans ce cas la pente sera « à joints debout ». La couleur des couvertures métallique sera grise-claire à gris foncé ou deux des tons de couleur du bâtiment. Dans ce cas, la pente de toit sera de 20% minimum.
- Débords de toit : règles identiques aux couvertures tuiles.

Concernant les « toit terrasse »

Les toitures terrasses sont autorisées si :
- Elles sont végétalisées ou accessibles ou
- Elles couvrent des annexes (garages, cabanes, abords des piscines) ou des volumes secondaires à l'habitation ou
- Elles sont support d'éléments techniques (panneaux solaires, traitement air, etc.), et dans ce cas, avec la partie support strictement nécessaire ou
- Elles n'excèdent pas 30% de la surface de la toiture du bâtiment principal ou

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Façades

Suite à l'ajout de nouvelles règles architecturales sur la commune, évolution des dispositions au sein des OAP et plus précisément au sein de l'OAP n°3 en ce qui concerne les façades et introduction d'une dérogation pour certains projets présentant une impossibilité technique.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région.
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Façades

- Elles doivent respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. De manière générale, les menuiseries seront placées en fond de tableau.
- Les maçonneries doivent être enduites. Les enduits à base de chaux sont privilégiés. La finition sera talochée ou grattée fin.
- Les constructions en bois (aspect) ou avec bardage bois doivent faire référence à l'aspect des constructions bois locales du département. Notamment à travers la pose du bardage qui devra être vertical, avec ou sans couvre joints.
- Pour l'OAP N°3, les bardages bois seront conçus avec pose verticale dans un soucis de rappel de l'architecture locale, sauf impossibilité technique argumentée. (Rajout demandé pour OAP Lenguilhen mars 2022)
- Les bardages et autres revêtements doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale. La pose de bardage horizontal devra être justifiée par une impossibilité technique de pose verticale ou par une approche architecturale spécifique et motivée.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées sont à recouper par des montants pour introduire une verticalité. Il est possible de déroger à cette disposition relative aux proportions, en cas de raisons techniques et sur les façades non visibles depuis l'espace public. Il est possible également d'avoir une approche différente pour les constructions d'expression contemporaine, avec une recherche d'équilibre entre les ouvertures.
- Les volets bois, battants ou coulissants sont privilégiés. Les volets roulants ne sont pas interdits mais les caissons doivent être obligatoirement intégrés à la maçonnerie.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Couleurs :

Mise à jour du nuancier de couleurs des constructions admis au sein des périmètres d'OAP.

Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Coeur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..).

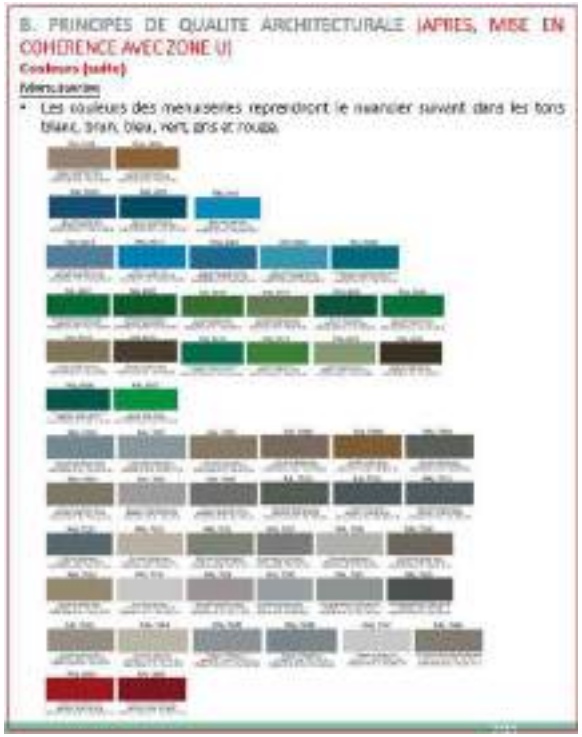
Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Coeur Haute lande »

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Couleurs

Enduits et bardages

- Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier ci-après. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées.
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
  - à différencier différents volumes d'une même construction,
  - à souligner les encadrements des fenêtres, poche en renfoncement.
- Les bardages bois sont non traités ou d'aspect bois brûlé ou lasuré gris ou noir.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Couleurs (suite)

Menuiseries

- Les couleurs des menuiseries reprendront le nuancier suivant dans les tons blanc, brun, bleu, vert, gris et rouge.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Couleurs (suite)

Menuiseries

- Pour l'OAP n°4, des couleurs complémentaires sont autorisées sur la base du nuancier suivant :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Clôtures

Afin de favoriser l'insertion des projets dans le tissu urbain, préciser les 4 types de clôtures autorisés au sein de l'OAP n°1 et n°2 ainsi que les obligations attendues au sein de l'OAP n°3.

Avant Après

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

- **4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :**

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est réglementée : soit les 5 mètres de long sont à répartir de part et d'autre du portail, soit les 5 mètres sont déployés de chaque coté du portail sur une longueur totale de mur de 10 mètres.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.

- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

- **OAP n°1 et 2 /4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :**

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est réglementée : soit les 5 mètres de long sont à répartir de part et d'autre du portail, soit les 5 mètres sont déployés de chaque coté du portail sur une longueur totale de mur de 10 mètres.

- **OAP n°1 : La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,5 mètres de hauteur sur rue et espaces publics et 1,8 mètres sur limites séparatives. Elle pourront être doublées d'une haie vive et variée (cf. référentiel) continue ou discontinue.**

Les murs pleins maçonnés et murs bahuts sont proscrits, par contre les clôtures bois (claires voies) non ajourées sont autorisées et dans ce cas elles respecteront les mêmes règles du « mur plein » ci-contre.
Il est possible de prévoir comme alternative une clôture constituée d'une haie vive et variée doublée d'un grillage simple de couleur gris clair ou vert foncé.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Préciser les dispositions s'appliquant aux principes patrimoniaux et paysagers notamment concernant les voies de dessertes et les essences locales où une compensation sera établie suite à un abattage d'arbre.

Avant

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. Lorsqu'un alignement remarquable d'arbres est présent sur la parcelle, et sous réserve de compatibilité avec le plan de l'OAP, la voirie s'y adossera, afin de bénéficier du cadre paysager existant.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. Ci celle-ci est déjà présente, il conviendra de la préserver.
- Les feuillus d'essence locale existant (chênes, chênes liège, châtaigner, saules, etc.) devront être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que pour des raisons sanitaires justifiées, et en cas de contraintes techniques impliquant un surcout significatif pour l'aménageur.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville :
  - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 60 m² de surface de pleine terre ;
  - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Après

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. Lorsqu'un alignement remarquable d'arbres **ou des arbres isolés remarquables sont présents** sur la parcelle, et sous réserve de compatibilité avec le plan de l'OAP, la voirie s'y adossera, afin de bénéficier du cadre paysager existant.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. Ci celle-ci est déjà présente, il conviendra de la préserver.
- Les feuillus d'essence locale existants (chênes, chênes liège, châtaigner, saules, etc.) devront être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que pour des raisons sanitaires justifiées, et en cas de contraintes techniques impliquant un surcout significatif pour l'aménageur. **En compensation, il faudra prévoir la plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre coupé d'une circonférence de tronc 25/30 cm.**
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville :
  - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 60 m² de surface de pleine terre ;
  - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Organisation des déplacements

En terme de desserte des terrains par les voies, au sein de l'OAP n°3 une disposition est venue s'ajouter afin de venir compléter la règle définissant l'accès sur le terrain d'assiette de ce site. En effet le projet devra être en compatibilité avec les grands principes de composition.

Préciser en terme de besoin en matière de stationnement qu'au sein de l'OAP n°4 compte tenu du type d'occupation des logements, il n'est plus imposé d'avoir plus d'une place de stationnement par logement.

Avant

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis

- OAP n°1 : impasse des tonnes et impasse des osmondes ;
- OAP n°2 : rue de la doloire et chemin de Lamure ;
- OAP n°3 : avenue Lenguilhem ;
- OAP n°4 : avenue de la grande plage.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- OAP n°1 à n°3 : Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement. Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo
- OAP n°4 : compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Le centre-ville de Seignosse et Seignosse Océan sont desservis par plusieurs points d'arrêts de la ligne YEGO.

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis

- OAP n°1 : impasse des tonnes et impasse des osmondes ;
- OAP n°2 : rue de la doloire et chemin de Lamure ;
- OAP n°3 : avenue Lenguilhem ; A l'intérieur de la zone à urbaniser les voies et cheminements doux sont des principes de desserte. Le projet devra être en compatibilité avec les grands principes de composition.
- OAP n°4 : avenue de la grande plage.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

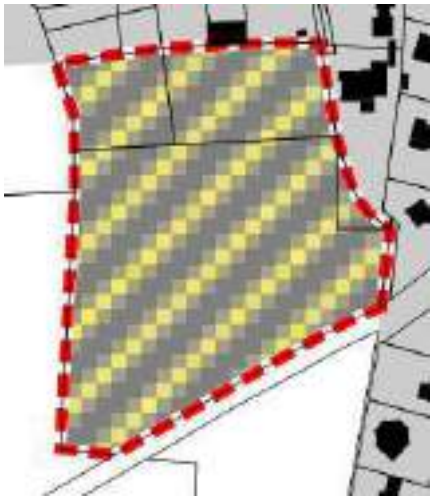
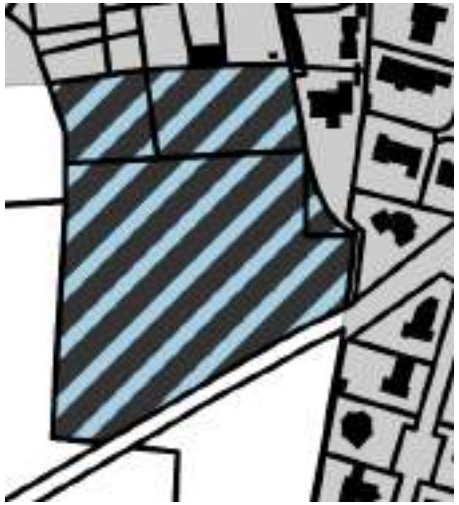
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- OAP n°1 à n°3 : Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement. Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo
- OAP n°4 : compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOORTS-HOSSEGOR

→ Objectif :
Supprimer le secteur 1AU et son OAP sur l'intégralité de son périmètre pour une insuffisance des réseaux justifiant à court terme une zone 2AU. Il est vrai que les accès et dessertes des terrains ne sont pas sécurisés voir peu adaptés au nombre de logements à créer.
Pour faire suite à l'étude environnementale de GEOCIAM, il n'a pas été identifié de zone humide amenant le classement de cette parcelle en zone naturelle. Il a été décidé que cette parcelle soit classée en zone 2AU habitat afin de conserver également le potentiel foncier à terme.

Cette modification entraîne la suppression du schéma d'aménagement de l'OAP et des dispositions s'y afférant.
La modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.9.

Avant	Après
	

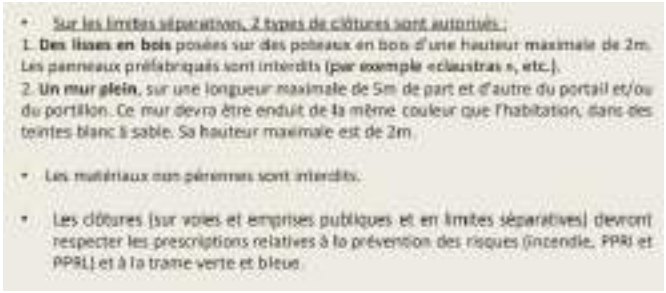
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOUSTONS

→ Objectif :

- **En extension des espaces bâtis :** Allègement des obligations en ce qui concerne les clôtures admises sur limites séparatives. Désormais les clôtures seront uniquement réglementées en hauteur, comme en zone U.
- **En extension des espaces bâtis et en densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis** : Introduction du bonus de constructibilité pour les constructions écologiquement vertueuses en lien avec la règlementation thermique. Ces dispositions sont également applicables en zone U.

Avant **Après**

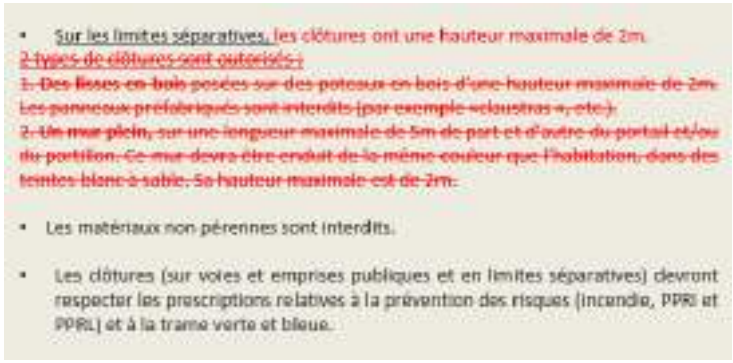


- Sur les limites séparatives, 2 types de clôtures sont autorisés :

1. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois d'une hauteur maximale de 2m. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc.).
2. **Un mur plein**, sur une longueur maximale de 5m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 2m.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.

- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.



- Sur les limites séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de 2m.

~~2 types de clôtures sont autorisés :~~
~~1. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois d'une hauteur maximale de 2m. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc.).~~
~~2. **Un mur plein**, sur une longueur maximale de 5m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 2m.~~

- Les matériaux non pérennes sont interdits.

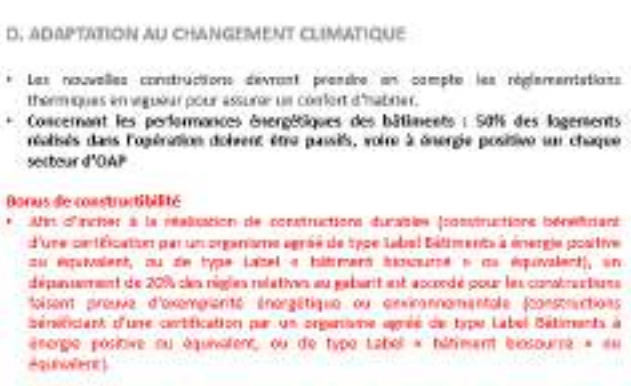
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- **Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP**

Orientations bioclimatiques des constructions :

- Les opérateurs d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les enjeux énergétiques et climatiques et notamment :
- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de ventilation bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions.
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions.
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les vents les plus forts et les plus froids.
- La limitation des dépenses et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins suggérée par l'opération.



D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- **Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP**

Bonus de constructibilité

- Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent), un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

TOSSE

→ Objectif :
Retirer le secteur de zone humide de l'OAP n°7 suite à la réalisation d'une étude environnementale complémentaire (cf. annexes de la notice). Lors de l'élaboration du PLUI en 2018, aucun sondage pédologique n'avait été réalisé puisque ce site était initialement en dehors du secteur d'OAP. Sur la base du critère végétation, un usage sylvicole avait été identifié, avec l'apparition d'une végétation hygrophile en fond de dépression, en bas de versant.

L'inventaire complémentaire réalisé en 2020 révèle que sur les deux critères (végétation et pédologie), il n'y a pas de zone humide permanente identifié sur ce site. En effet, les engins sylvicoles, lors des coupes forestières, occasionnent des tassements ponctuels de sol, permettant une rétention temporaire d'eau, mais suffisante, pour le développement d'espèces végétales pionnières hydrophiles comme la Molinie ou encore des petits joncs. Ces végétations ont une alimentation météorique et non phréatique, et sont souvent éphémères, de l'ordre de 2 à 3 années, en fonction de la nature du substrat. La présence d'arénosols, filtrants, exclut la rétention durable d'eau et le développement pérenne d'une végétation hygrophile au sein de la zone d'étude.
Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°7, l'étude environnementale est en annexe de la notice explicative.

Extrait inventaire zone humide du PLUi 2018

Avant

Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

- Modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°9 en cohérence avec le projet prévu sur ce site.
- Modification des accès avec une sortie à sens unique vers la route de la STEP et la desserte locale à l'Ouest est supprimée.
- Intégration de nouveaux cheminement doux au sein de l'OAP

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°9

Avant

Après

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

En densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis

Accompagner la mutation éventuelle d'un site économique (LEDA, parcelle AA0320) en définissant un périmètre d'OAP sur ce secteur de projet en renouvellement urbain situé en zone Urbaine

Ce nouveau secteur d'OAP en zone U, à vocation d'habitat, entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelles concernées : AA 0320

Zonage/ Avant	Après

Périmètre de l'OAP

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

-Anticiper la mutation éventuelle d'un site économique d'1 hectare vers un site mixte accueillant des équipements publics, des services et des logements, à proximité immédiate du centre-ville de Tosse.

-Fixer une densité maximale de 40 logements/ha, soit 40 logements maximum, offrant une mixité des formes urbaines (habitat collectif et individuel)

-Imposer une obligation de 35 % de logements sociaux (sous forme de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété.

-Créer un espace de transition paysagère entre le tissu urbain pavillonnaire situé à l'Ouest et le secteur de projet.

-Eviter une desserte en impasse, par une voie de desserte assurant une liaison avec la parcelle voisine située à l'Est (Ramondin).

-Prévoir des liaisons en modes doux vers les équipements publics et les espaces récréatifs situés au Nord du site.

Parcelle concernée : AB 320

Après : *Schéma d'aménagement*

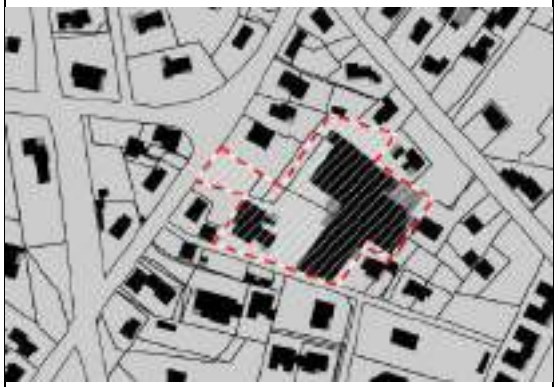
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Accompagner la mutation éventuelle d'un site économique à Tosse (DAULOUEDE) en définissant un périmètre d'OAP sur ce secteur de projet en renouvellement urbain situé en zone Urbaine

Ce nouveau secteur d'OAP en zone U, à vocation d'habitat, entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelles concernées : AB0525, AB0141, AB0195, AB0214, AB0198, AB0199, AB0216, AB0218, AB0530, AB0527, AB0532

Zonage/ Avant	Après
	

Périmètre de l'OAP

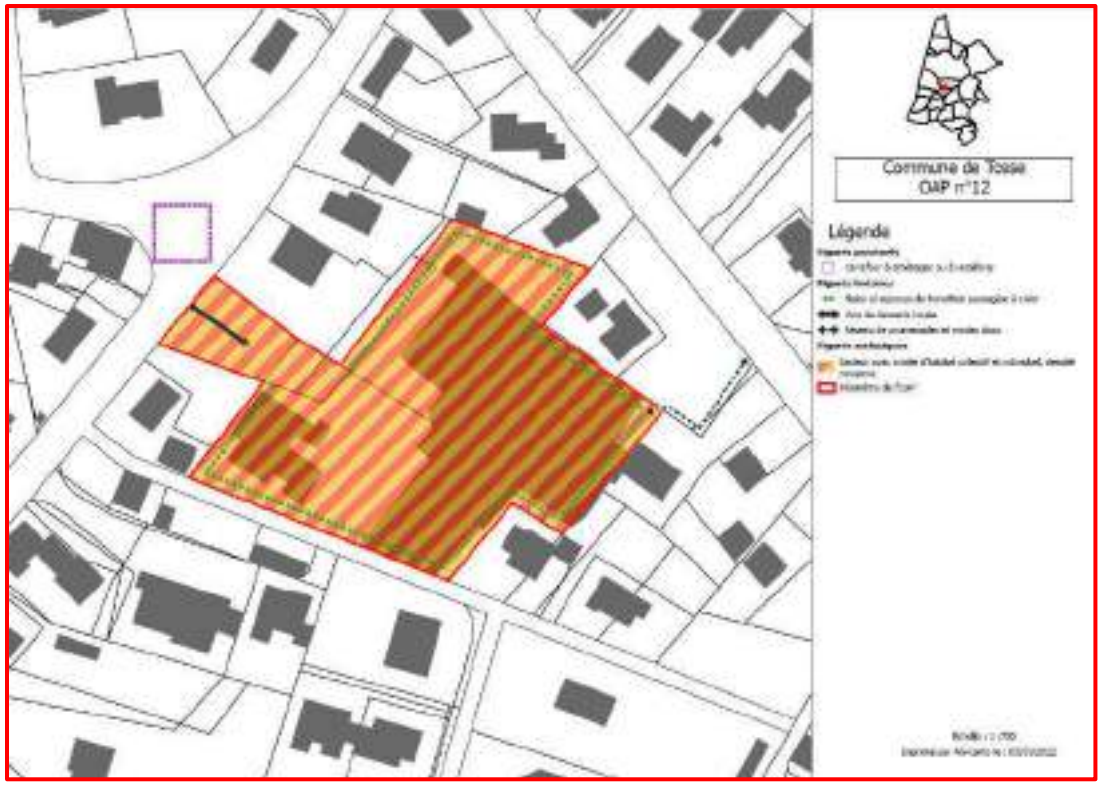
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

-Anticiper la mutation éventuelle d'un site économique (moins d'1 hectare) vers un site mixte accueillant des équipements publics, des services et des logements.
-Fixer une densité maximale de 40 logements/ha, offrant une mixité des formes urbaines (habitat collectif et individuel).
-Imposer une obligation de 35 % de logements sociaux (sous forme de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété).
-Créer un espace de transition paysagère entre le tissu urbain pavillonnaire existant et le secteur de projet.
- Sécuriser les flux de circulation en prévoyant l'aménagement d'un carrefour à l'intersection des routes de Saubion et de Seignosse.
- Créer un cheminement de promenade et modes doux afin de venir sécuriser le flux quotidien des piétons vers l'école.

Après : Schéma d'aménagement



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

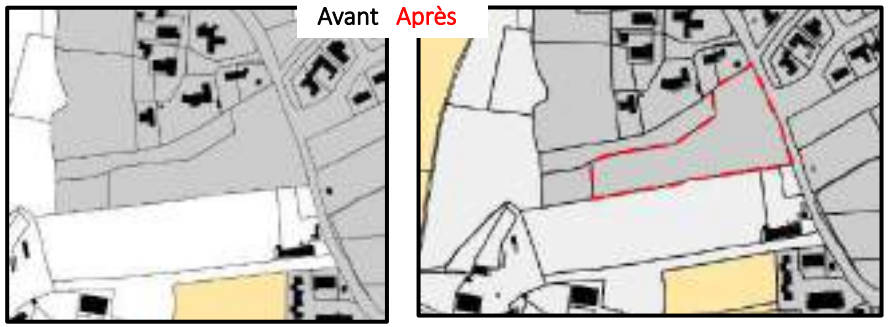
→ Objectif :

Définir un nouveau périmètre d'OAP sur la parcelle AA14 pour accompagner un projet en renouvellement urbain située en zone urbaine.

Ce nouveau secteur d'OAP en zone U, à vocation d'habitat et d'équipement public, entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelles concernées : AA0014

Avant Après



→ Objectif :

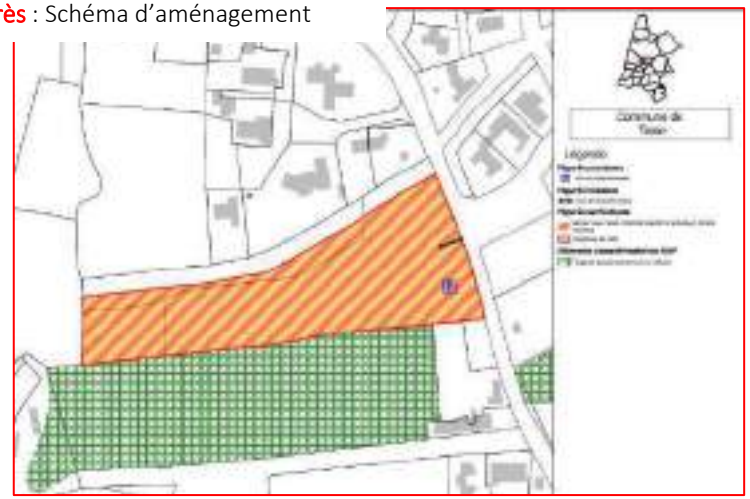
-Projet à vocation mixte accueillant des logements et un équipement public.

-Fixer une densité maximale de 20 logements/ha, offrant une mixité des formes urbaines (habitat collectif et individuel).

-Créer un espace de nature à protéger entre le tissu urbain pavillonnaire existant et le secteur de projet.

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

Après : Schéma d'aménagement



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Eléments de programmation

Compléter les densités attendues au sein des OAP en densification afin de garantir une morphologie urbaine adaptée au site : une densité moyenne de 20 logements par hectares est attendue pour l'OAP n°13 et 40 logements pour l'OAP n°11 et 12.

Avant Après

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, sur la période 2020-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	*Pour l'ensemble des OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	Pour chacune des OAP, densité moyenne = 18 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : environ 61 logements OAP n°2 : environ 22 logements OAP n°3 : environ 30 logements OAP n°4 : environ 33 logements OAP n°5 : environ 41 logements OAP n°6 : environ 65 logements OAP n°7 : environ 92 logements OAP n°8 : environ 30 logements OAP n°9 : environ 50 logements OAP n°10 : environ 13 logements

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, sur la période 2020-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	*Pour l'ensemble des OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne*
Densité brute OAP	~~Pour chacune des~~ OAP en extension : densité moyenne de 18 logts/ha OAP en densification : densité moyenne de 20 logts/ha pour OAP n°13 et 40 logts/ha pour OAP n°11 et 12
Densité limitrophe	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha OAP n°11 : 1ha /OAP n°12 : 0,70 ha OAP n°13 : 0,90 ha
Nombre de logements estimé	OAP n°1 : environ 61 logements/ OAP n°2 : environ 22 logts OAP n°3 : environ 30 logements/OAP n°4 : environ 33 logts OAP n°5 : environ 41 logements/OAP n°6 : environ 65 logts OAP n°7 : environ 92 logements /OAP n°8 : environ 30 logts OAP n°9 : environ 50 logements/ OAP n°10 : environ 13 logts OAP n°11 : environ 40 logements/ OAP n°12 : environ 28 logements OAP n°13 : environ 18 logements

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :
Suite à l'ajout de nouvelles OAP, les dispositions concernant le nombre de logements estimés ainsi que le nombre de logements sociaux attendus sur ces sites ont été reprises en précisant que pour l'OAP n°13 une obligation de 20% de logement en accession social à la propriété. Il est également rappelé que pour l'OAP n°10 aucune attente en terme de mixité sociale n'est demandé.

Avant

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 9, répartis de la manière suivante:
  - 20% minimum de logements locatifs sociaux
  - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété

Non réglementé pour l'OAP n°10.

Après

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à ~~9~~ 12 (sauf pour l'OAP10), répartis de la manière suivante:
  - 20% minimum de logements locatifs sociaux
  - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété
- 20% minimum de logements en accession sociale à la propriété devront être réalisés au sein de l'OAP n°13.

Non réglementé pour l'OAP n°10.

→ Objectif :
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Pour faire suite à la création de l'OAP n°13, une disposition propre à cette dernière, en terme d'emprise au sol et d'espaces libres, va être ajoutée. Il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher au minimum d'un ratio : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. Il s'agit de prendre en compte la proximité d'un site Natura 2000 en imposant 30% d'espace de pleine terre minimum

Après

Emprise au sol / espaces libres :

Pour l'OAP n°13 selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher au minimum du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Organisation des déplacements

En terme de desserte des terrains par les voies, pour faire suite à la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°9 les règles concernant les dessertes de cette OAP ont évolué. Et en cohérence avec les nouvelles OAP ajoutées, les règles de desserte seront également mises en place.

Avant

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis …

- OAP n°1 : l'avenue de la Forêt ;
- OAP n°2 : 2 options de sortie par Avenue du Gaulle ou de préférence par Avenue de la Forêt ;
- OAP n°3, N°4 et n°5 : l'avenue Général de Gaulle ;
- OAP n° 6 et n°7 : la rue du Château d'eau ;
- OAP n°8 : l'avenue des Ecureuils ;
- OAP n°9 : la rue de Jiscquet ;
- OAP n°10 : la rue de Lesguis.

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : l'avenue de la Forêt ;
- OAP n°2 : 2 options de sortie par Avenue du Gaulle ou de préférence par Avenue de la Forêt ;
- OAP n°3, N°4 et n°5 : l'avenue Général de Gaulle ;
- OAP n° 6 et n°7 : la rue du Château d'eau ;
- OAP n°8 : l'avenue des Ecureuils ;
- OAP n°9 : ~~la rue de Jiscquet~~ ; impasse des îlnots et sortie par l'Est. Cheminements doux par l'Est.
- OAP n°10 : la rue de Lesguis.
- OAP n°11 : la rue du château d'eau avec liaison à prévoir vers l'Est. Cheminements doux vers le Nord.
- OAP n°12 : la RDL53 (route de Saultion) avec carrefour à aménager avec la RD652 (route de Seignosse). Cheminements doux vers RD 132 (route de Tyrosse) vers équipements scolaires
- OAP n°13 : la RD432 (route de l'étang)

→ Objectif :

Organisation des déplacements

Précision des besoins en matière de stationnement, suite à l'ajout de la nouvelle OAP (n°13) où la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé est demandée, le long de la RD432.

Avant

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

Après

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Pour l'OAP n°13, la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé est demandé, le long de la RD432.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

OAP à vocation économique

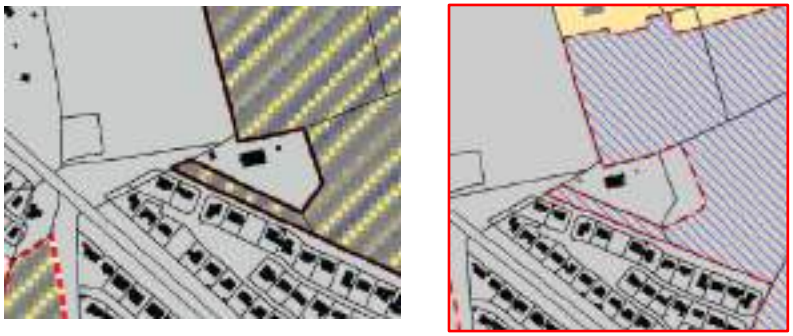
Le périmètre de la zone 1AU dédiée à la ZAC LO SPARBEN, ainsi que le périmètre de l'OAP de la ZAC, seront diminués, afin de permettre la réalisation du projet d'extension de l'ADAPEI sur une partie de la parcelle AD 325 La zone Urbaine sera étendue en conséquence sur la partie de la parcelle AD 325 avec une reprise des dispositions applicables à la parcelle voisine (n° AD 224).

La modification du périmètre entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.7 et la modification du schéma d'aménagement de l'OAP.

Surface concernée : 2678 m²

Parcelles concernées : AD 325

Zonage/ Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MODIFCATION OAP /SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

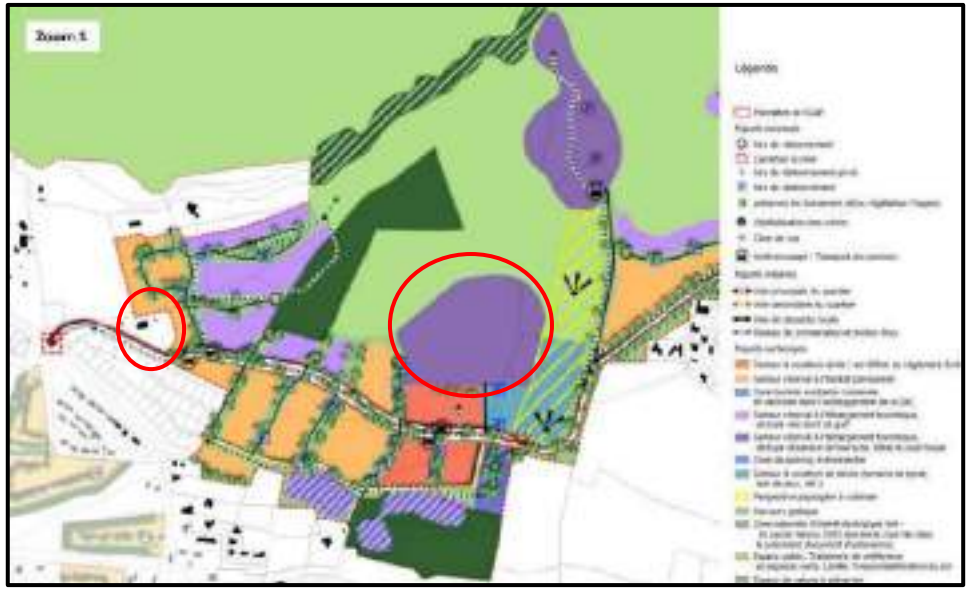
-Suite au dialogue citoyen, la résidence de tourisme (130 appartements) a été remplacée par des villas bords de golf (habitat non permanent) jumelées avec piscine (69 villas).

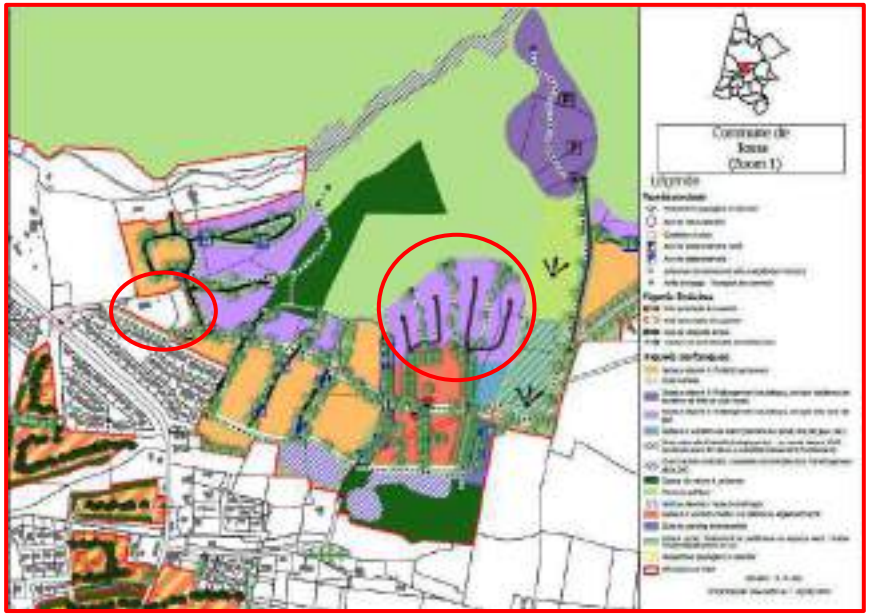
-Suite à la modification du périmètre de la ZAC pour le projet d'hébergement au sien de l'ADAPEI, la fiche de lot n°8 sera modifiée.

-Les espaces collectifs de la résidence de tourisme (bâtiment d'accueil, piscine, etc..) sont réaffectés pour une vocation résidentielle au sein de l'ilot 10.

- Modification de la programmation des logements sociaux passant de 30% à 60% (suite à l'étude PLACE)

Schéma d'aménagement / Avant Après





Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Pour faire suite au dialogue citoyen réalisé sur la commune, pour être en cohérence avec la modification du périmètre de la ZAC SPARBEN, des éléments de programmation ont été modifiés notamment concernant la surface des OAP (à l'horizon du PLUi 2030) ainsi que le nombre de logements attendus dans cette OAP (de 500 à 520).
Les fiches de lots ont également été modifiés afin de venir prendre en compte les futurs projets.

Cette modification entraîne la mise à jour des fiches de lots de l'OAP de la ZAC SPARBEN

	Avant	Après
Surface OAP À l'horizon du PLUi (2030)	237hectares pour l'ensemble de la ZAC **Consommation de 137 ha env. à l'horizon du PLU répartie de la façon suivante :** - Equipements golfiques : 159 ha dont 78 ha aménagés et artificialisés (81 ha d'espaces naturels ne sont pas impactés) - Equipements sportif public : 3,14ha - Secteur d'hébergement touristique de type villa (îlots 1, 2, 3 et 7) : 28,43ha - Secteur d'hébergement touristique de type hôtel, résidence et club house) : 8,08ha - Secteur résidentiel – habitat permanent (îlot 4, 8, 9 et 10) : 18,5 ha - Voiries et stationnements : 17,60ha - Zones humides existantes: Préservées en totalité	237hectares pour l'ensemble de la ZAC **Consommation de 137 ha env. à l'horizon du PLU répartie de la façon suivante :** - Equipements golfiques : 159 ha dont 78 ha aménagés et artificialisés (81 ha d'espaces naturels ne sont pas impactés) - Equipements sportif public : 3,14ha - Secteur d'hébergement touristique de type villa (îlots 1, 2, 3, 6 et 7) : ~~28,43ha~~ 33,11ha - Secteur d'hébergement touristique de type hôtel, ~~résidence~~ et club house) : ~~8,08ha~~ 2,78ha - Secteur résidentiel – habitat permanent (îlot 4, 8, 9 et 10) : ~~18,5 ha~~ 18,45 ha - Voiries et stationnements : 17,60ha - Zones humides existantes: Préservées en totalité
Nombre de logements*	- Secteur d'hébergement touristique de type villa (îlots 1,2, 3 et 7) : 190 parcelles – 17,4 ha cessibles - Secteur résidentiel – habitat permanent. La ZAC SPARBEN prévoit à terme de l'opération, la création d'environ 500 logements, en respectant une consommation foncière moyenne de 261m² / logement pour les 37 750m² prévisionnels de surface de plancher théorique, dont 30 % de programmation immobilière sociale (locatif et / ou accession).	- Secteur d'hébergement touristique de type villa (îlots 1,2, 3, 6 et 7] : ~~190~~ 207 parcelles et 47 maisons jumelées – ~~17,4~~ 20,87 ha cessibles - Secteur résidentiel – habitat permanent. La ZAC SPARBEN prévoit à terme de l'opération, la création d'environ ~~500~~ 520 logements, en respectant une consommation foncière moyenne de ~~261m²~~ 245m²/ logement pour les 37 750m² prévisionnels de surface de plancher théorique, dont ~~30~~ 60% de programmation immobilière sociale (locatif et / ou accession). **à la présente OAP.**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Réexamen des objectifs de production de logements sociaux suite à l'étude PLACE, passant de 30% à 60% la mixité sociale attendu au sein de l'OAP.

Avant

C. MIXITE SOCIALE

Dans les secteurs à vocation d'habitat, les programmes comporteront :
- 22% de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat,
- 8% de logements en accession sociale
- 20% de logements intermédiaires.

Après

C. MIXITE SOCIALE

Dans les secteurs à vocation d'habitat, les programmes comporteront :
- ~~22~~ 30% de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat,
- ~~8~~ 30% de logements en accession sociale (BRS)
- ~~20 % de logements intermédiaires.~~
- 40% en marché libre.

→ Objectif :

En terme de qualité environnemental et prévention des risques

Afin d'être en cohérence avec la modification des fiches des lots, sur le secteur A, le pourcentage d'espaces verts de pleine terre demandé sur le terrain d'assiette de toute opération a été mis à jour : la référence à la résidence de tourisme a été remplacée de l'hébergement touristique en collectif ou petit collectif.

Avant

Le pourcentage est défini en fonction du secteur et de l'usage de la parcelle :
- SUR LE SECTEUR A :
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en habitat individuel = pourcentage de 50%
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en résidence de tourisme = pourcentage de 30%.
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en hôtel, club house et stationnement destinée aux équipements golfiques = non réglementé

Après

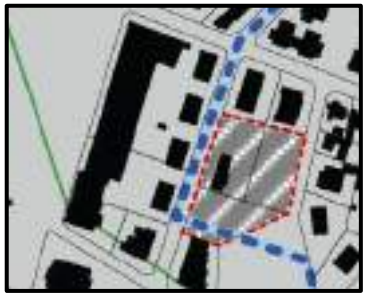
Le pourcentage est défini en fonction du secteur et de l'usage de la parcelle :
- SUR LE SECTEUR A :
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en habitat individuel = pourcentage de 50%
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique ~~en résidence de tourisme~~ en collectif ou petit collectif= pourcentage de 30%.
  - Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en hôtel, club house et stationnement destinée aux équipements golfiques = non réglementé

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VIEUX BOUCAU

→ Objectif :
Supprimer le secteur d'OAP en zone U, rue des Marsouins (OAP 8) au regard des certificats d'urbanisme obtenus et de permis de construire délivrés sur base du précédent PLU. Le principe de compatibilité avec l'OAP du PLUi ne peut plus donc être mise en œuvre. Les règles de gabarits et de reculs du tissu urbain environnant seront appliquées sur ces 3 parcelles.
En conséquence, cette suppression d'OAP en zone U entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7.
Parcelles concernées : AN0041, AN0042 et AN0045

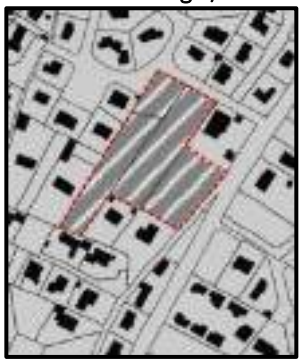
Zonage / Avant



Après

→ Objectif :
Etendre le secteur OAP (n°3) existant en zone U le long de la RD652 à Vieux Boucau, pour y intégrer le garage mitoyen (**parcelle n° AD154**) et garantir une cohérence d'ensemble dans l'évolution de ce site.
L'OAP n°3 sera modifiée en conséquence afin de reconnaître l'activité artisanale du garage et permettre le développement de l'activité.
Cette modification concernera les plans 3.2.1 à 3.2.7 ainsi que les OAP.

Zonage /Avant



Après

Périmètre de l'OAP

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

MODIFICATION OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

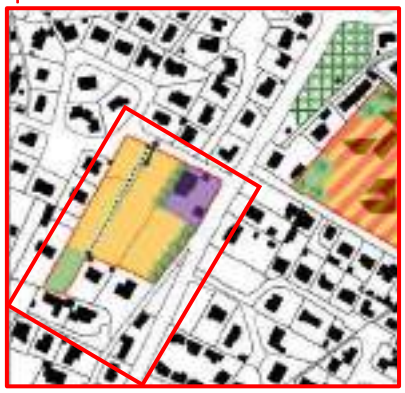
-Accompagner le développement de l'activité (garage) au sein d'une OAP

-Elargir la mixité fonctionnelle autorisée en intégrant un secteur à dominante d'activité économique (densité forte)

-Créer un espace de transition paysagère entre le tissu urbain pavillonnaire existant et le secteur de projet.

Schéma d'aménagement/ **Avant**

Après



Périmètre de l'OAP

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Clarifier le tableau des destinations autorisées et interdites au sein des 7 sites d'OAP. L'artisanat sera autorisé uniquement sur l'OAP n°3. Rectifier deux sous-destinations comportant des erreurs dans leurs intitulés, non prévues par le code de l'urbanisme.

Avant

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les 8 secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public sans remettre en cause l'usage actuel de certains sites participant au tourisme social. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
• Artisanat et Commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Exploitation agricole • Exploitation forestière	• Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* • Hébergement hôtelier et touristique • Activités de service accueillant du public • Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)*

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

Après

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les 8 7 secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public sans remettre en cause l'usage actuel de certains sites participant au tourisme social. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
• Artisanat (sauf pour OAP3) et Commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Exploitation agricole • Exploitation forestière	• Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* • Hébergement hôtelier et touristique • Activités de service accueillant ~~du public~~ de la clientèle • Equipements ~~publics d'intérêt général~~ d'intérêt collectif et services publics ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)* • OAP3 : Artisanat dans le secteur dédié à l'activité économique.

correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Clarifier et compléter les modalités d'ouverture, les éléments de programmation et l'échéancier afin de tenir des projets ainsi que la suppression de l'OAP n°8. Suite à la modification du périmètre de l'OAP n°3, la surface de cette dernière a augmentée.

Avant

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, le temps de la période 2020-2030
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	*Selon les typologies indiquées au schéma, l'ensemble de ces secteurs est voué au développement des formes urbaines sur la commune : maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, habitat intermédiaire et collectif.*
Densité brute OAP	OAP n°1 et OAP n°2 : 25 logts/ha OAP n°3 et OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°4 ; OAP n°6 : 35 logts/ha OAP n°7 : 20 logts / ha OAP n°8 : 60 logts / ha environ
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1.02 ha dont env. 3000 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°2 : 1.47 ha dont env. 4000 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°3 : 0,8 haha dont env. 1200 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°4 : 5,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°5 : 0,6 ha dont env. **0,2 ha laissés en espaces verts et/ou boisés** **OAP n°6 : 1,6 ha dont env. 0,8 ha laissés en espaces verts et/ou boisés**
Surface OAP	OAP n°7 : 0,81 ha dont 700 m² laissés en espaces verts boisés OAP n°8 : 0,31 ha dont 300 m² laissés en espaces verts boisés

Après

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

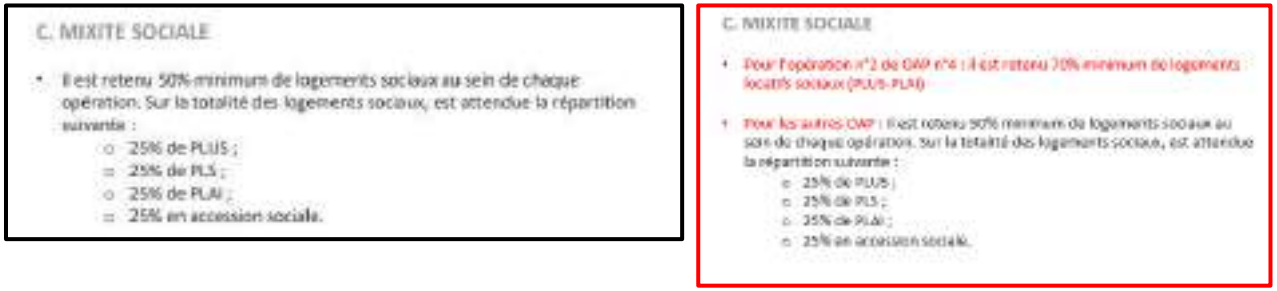
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, le temps de la période 2020-2030
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf pour l'OAP n°3
3/Programmation	
Forme urbaine	*Selon les typologies indiquées au schéma, l'ensemble de ces secteurs est voué au développement des formes urbaines sur la commune : maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, habitat intermédiaire et collectif.*
Densité brute OAP	OAP n°1 et OAP n°2 : 25 logts/ha OAP n°3 et OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°4 ; OAP n°6 : 35 logts/ha OAP n°7 : 20 logts / ha ~~OAP n°8 : 60 logts / ha environ~~
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1.02 ha dont env. 3000 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°2 : 1.47 ha dont env. 4000 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°3 : ~~0.8 ha~~ 1 ha dont env. 1200 m² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°4 : 5,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°5 : 0,6 ha dont env. 0,2 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°6 : 1,6 ha dont env. 0,8 ha laissés en espaces verts et/ou boisés
Surface OAP	OAP n°7 : 0,81 ha dont 700 m² laissés en espaces verts boisés ~~OAP n°8 : 0,31 ha dont 300 m² laissés en espaces verts boisés~~

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Préciser les attentes en matière de mixité sociale notamment au sein de l'OAP n°4 (opération n°2) qui se voit majorer son pourcentage de logements locatifs sociaux, passant de 50% minimum à 70% minimum. En ce qui concerne les autres OAP les attentes en terme de mixité n'ont pas évoluées.

Avant Après



C. MIXITE SOCIALE

- Il est retenu 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération. Sur la totalité des logements sociaux, est attendue la répartition suivante :
  - 25% de PLUS ;
  - 25% de PLS ;
  - 25% de PLAI ;
  - 25% en accession sociale.

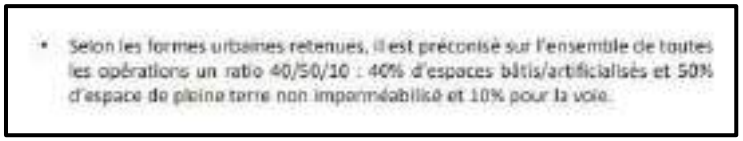
C. MIXITE SOCIALE

- Pour l'opération n°2 de OAP n°4 : il est retenu 70% minimum de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI)
- Pour les autres OAP : Il est retenu 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération. Sur la totalité des logements sociaux, est attendue la répartition suivante :
  - 25% de PLUS ;
  - 25% de PLS ;
  - 25% de PLAI ;
  - 25% en accession sociale.

→ Objectif :

En cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement de l'OAP n°3 venant intégrer le garage Peugeot dans son périmètre, une précision particulière est apportée concernant la secteur économique de cette OAP et notamment les modalités de calcul des espaces de pleine terre.

Avant Après



- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de toutes les opérations un ratio 40/50/10 : 40% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé et 10% pour la voie.

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de toutes les opérations un ratio 40/50/10 : 40% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé et 10% pour la voie.

- Pour le secteur économique de l'OAP n°3, il est préconisé un ratio 85/15 : 85% d'espaces bâtis/artificialisés et 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Afin de venir compléter renforcer les dispositions concernant les principes patrimoniaux et paysagers, l'OAP n°4 va voir ces attentes en terme de préservation des boisements renforcée, il est imposé désormais la plantation d'essences locales, en cohérence avec la zone Urbaine. Au sein de l'OAP n°3 et pour faire suite à la modification du périmètre de cette dernière, des dispositions ont été mises en place afin de prendre en compte la bande boisée déjà présente pour y créer un espace tampon avec les nuisances de la RD652. S'agissant des OAP n°5 et 6, une erreur matérielle a été rectifiée ; ces dispositions étaient issues du précédent PLU, sur une zone AU4 beaucoup plus vaste englobant le secteur du Not de l'autre côté de la RD652. .

Avant

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Plus précisément pour chacun des secteurs :

- OAP n°1 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres le long de la voie de desserte de l'usine Thévenin, de la route des Lacs.
- OAP n°2 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres de chaque côté de la future voie Castéra / Avenue de la Forêt.
- OAP n°4 : Préservation des boisements les plus significatifs lors des aménagements.
- OAP n°5 et 6 : Maintien d'espaces "tampon" boisés vis-à-vis des limites de l'opération : 30 m à l'Est, vis-à-vis des champs captants, 20 m à l'Ouest, vis-à-vis de la piste cyclable, 20 m au Nord et au Sud, vis-à-vis du Camping des Chênes et de la Résidence de Tourisme Touristra + Création de plantations d'arbres (essences locales) le long des voies structurantes.

Après

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Plus précisément pour chacun des secteurs :

- OAP n°1 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres le long de la voie de desserte de l'usine Thévenin, de la route des Lacs.
- OAP n°2 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres de chaque côté de la future voie Castéra / Avenue de la Forêt.
- OAP n°3 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain et se protéger des nuisances de circulation de la RD652 (largeur de 10 mètres). Environ 1200 m² seront laissés en espaces verts et/ou boisés.
- OAP n°4 : Préservation des boisements les plus significatifs lors des aménagements. Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe du règlement écrit), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place. Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de 2 arbres de haute tige par tranche de 100m² de surface libre. Il sera également exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules, la conservation ou la plantation de 1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux ou en espaces verts communs. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants
- OAP n°5 et 6 : Maintien d'espaces "tampon" boisés vis-à-vis des limites Sud des deux Opérations : ~~30 m à l'Est, vis-à-vis des champs captants, 20 m à l'Ouest, vis-à-vis de la piste cyclable, 20 m au Nord et au Sud, vis-à-vis du Camping des Chênes et de la Résidence de Tourisme Touristra + Création de plantations d'arbres (essences locales) le long des voies structurantes~~

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→ Objectif :

Suite à l'évolution des règles architecturales sur la zone Urbaine, les dispositions concernant l'ensemble des OAP en matière de prescriptions patrimoniales ont évolués. Il est rappelé que les OAP 1 à 8 sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que la zone U (degré 2.2). La volumétrie, les façades notamment les couleurs, le type de couverture autorisée ; les menuiseries extérieures et les fermetures, les bâtiments annexes vont aussi de ce fait voir les dispositions évoluer.

Volumétrie et Façades

Avant

Les OAP n°1 à 8 sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que les secteurs régies par les règles de DEGRES 2 en zone U.

« DEGRE 2 » : DISPOSITION REGLEMENTAIRE

Volumétrie :

- Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.
- Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Façade :

- Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes
- Les baies devront être plus hautes que larges.-Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.
- Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Après

Les OAP n°1 à 7.8 sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que la zone U (DEGRE 2.2).

Volumétrie :

- Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.
- Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).
- L'activité d'un local commercial sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts. Les enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Façade :

- Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes
- Les baies devront être plus hautes que larges.-Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.
- ~~Les menuiseries seront placées en fond de tableau.~~

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Avant

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- Les bardages et boiseries de charpente seront de couleur naturelle, ou sur la base du nuancier suivant :

- Les couleurs des boiseries devront toutefois s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments environnants.
- Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Epidermes :

- Pour les transformations, les matériaux apparents en façade seront conservés (pierre taillée, brique, enduits, montant en bois) ; il sera respecté leur utilisation dans la modénature des façades (soubassement, bandeaux, chaînages, encoignages de baies)
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Pour les constructions neuves, les maçonneries devront être enduites ; la finition sera talochée ou grattée.
- Les constructions en bois ou en pan de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches verticales).

Après

Façade (suite) :

ÉLÉMENTS DE CHARPENTE BOIS APPARENTES, BARDAGES BOIS ET AUTRES BOISERIES EN FAÇADES

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- Les ouvrages en bois seront réalisés avec des bois d'œuvre de bonne qualité.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne les bardages bois (aspect et pose des planches verticales).
- Les bardages composés d'autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les revêtements PVC ne sont pas autorisés.
- Les couleurs choisies devront s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères et urbaines et celles des bâtiments environnants déjà utilisées sur les bâtiments existants dans le quartier.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois.
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

~~Les bardages et boiseries de charpente seront de couleur naturelle, ou sur la base du nuancier suivant :~~

La couleur de la peinture sera choisie dans les nuanciers de couleurs ci-après :

- Les Bruns : Brun sépia (RAL 8014), Brun chocolat (RAL 8017), Brun gris (RAL 8019), Brun terre (RAL 8028)
- Les Verts : Vert olive (RAL 6003), Vert mousse (RAL 6005), Vert pin (RAL 6028)
- Les Rouges : Rouge brun (RAL 3011)
- Les Gris : Gris ciment (RAL 7033)
- Les Bleus : Bleu brillant (RAL 5007), Bleu pigeon (RAL 5014), Bleu distant (RAL 5023)

- Le Nuancier CHROMATIC BASQUE : Brun Labourd, Brun Iparla, Vert Aizain, Vert Lekeitio, Rouge Basque, Rouge Biarritz

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Façades (suite) et Couverture

Avant

- Les bardages et autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.
- Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle.
- Les enduits devront être de teinte sablé clair, sur la base du nuancier suivant :

Couverture :

- Pour les constructions existantes préservées, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les constructions neuves seront couvertes de tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge brun.
- Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
- Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
- Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m.
- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints.
- Pour les avant toits et les bardeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC est interdit.
- En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réfections de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites.

Après

Façade (suite) :

ÉPIDERMES MURS EXTÉRIEURS, EN FAÇADES

- Les maçonneries devront être enduites : la finition sera brossée ou talochée.
- L'enduit sera de la même couleur et même finition que la façade de la maison principale
- ~~Les enduits devront être de teinte sablé clair, sur la base du nuancier suivant : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair~~

Dans le cas d'enduit taloché dans la masse sur maçonnerie :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- Le produit utilisé devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs du fabricant d'enduits prêt à l'emploi WEBER , ou équivalent, soit : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

Dans le cas de peinture sur enduit,

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- La peinture devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs CHROMATIC FAÇADE, ou équivalent soit : Blanc Courcelles CH10F10, Blanc Argentine CH10F22, Blanc Université CH10F33, Blanc Javel CH10F14, Blanc Monceau CH10F28, Blanc Villiers CH20F30, Blanc Neuilly CH10F22, Blanc Temple CH10F23, Blanc Europe CH10P24, Blanc Aléria CH10P30

Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle

Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur la finition (épiderme) et les couleurs seront identiques à celles du paragraphe précédent, enduit taloché dans la masse sur maçonnerie

LES BALCONS ET TERRASSES

- Qu'ils soient en bois ou métal, ou les deux, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Éléments de charpente bois apparentes, les bardages bois et autres boiseries en façades ».
- Lorsqu'ils sont en maçonneries, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Murs extérieurs, en façades

Couverture :

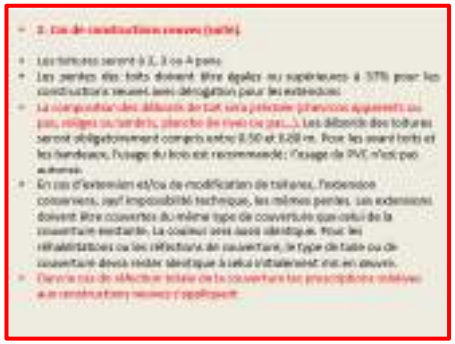
- Les couvertures en bac acier ou similaire ne sont pas autorisées. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite.
- Les tuiles utilisées seront du type tuile « canal » ou d'aspect similaire fortement galbée (tuiles romanes) ou tuile dite de Marseille et notamment pour les opalines > surfaces de couverture. La couleur des tuiles est rouge brun. Chaque fabricant de tuile possède une référence correspondante à ces prescriptions. Il conviendra en conséquence de préciser le type de tuile envisagée, la référence du modèle et celle de la couleur.
- Quand ils sont prévus, des dispositifs de gestion des eaux de toiture, type gouttières et/ou chéneaux et descentes d'eaux pluviales seront en zinc brut de matière (pas de peinture). Les mêmes éléments en aluminium sont acceptés dès lors qu'ils sont de couleur analogue au zinc (couleur Aluminium blanc, RAL 9006).

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

2. Cas de constructions neuves.

- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints.
- Dans le cas de terrains à géométrie irrégulière, lors de construction implantée en limite de propriété, le principe de chéneaux à largeur variable pourra être accepté dans la limite d'une largeur de l'ordre de 1 mètre maximum. Cette disposition concerne essentiellement les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du Bourg ancien et son tissu périphérique).
- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites.



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Avant Après

Menuiserie :
- Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque.
- La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.
- **En secteur Degré 2,** le nombre de couleurs est limité à deux avec de teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avants toits, colombages et portes d'entrée.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Bâtiments annexes :
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.

Terrasses commerciales :
L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement.

Clôtures :
- Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
  - **Haies vives d'essence locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI), n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
  - **Les murs bahuts** en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
  - **Les lisses** et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous bassement

Menuiserie ~~extérieures et fermetures~~ :
- ~~Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque.~~
- ~~La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.~~
- Les menuiseries extérieures seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les volets battants et coulissants seront en bois et les volets roulants seront en métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les menuiseries extérieures et fermetures seront obligatoirement peintes, le cas échéant protégées par une lasure opaque.
- Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.
- Les menuiseries bois seront de teinte naturelle ou en couleur. Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi.
- ~~**En secteur Degré 2,** Les menuiseries en métal ou aluminium (éventuellement en PVC) seront en couleur. Le nombre de couleurs est limité à deux avec de teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avants toits, colombages et portes d'entrée. Les teintes et couleurs autorisées sont :~~
- Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013
- Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028

La couleur des fermetures sera déterminée selon le type :
- Les volets battants ou coulissants bois seront de la même couleur que celle des éléments de charpente apparente et des débords de toits.
- Les volets roulants seront de la même couleur que celle des menuiseries extérieures ou que de celle des murs de façades.

La couleur des menuiseries sera de préférence de couleur claire (Blanc cassé) et plus soutenue pour les volets battants et coulissants et la porte d'entrée, ainsi que pour les éléments de charpente apparents et avants toits.

Bâtiments annexes :
- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.
- Les lames de bardages seront posées verticalement
- Les revêtements PVC ou matériaux composites imitation bois ne sont pas autorisés.
- Une toiture mono-pente, de faible largeur, devra être soumise à dérogation.

Terrasses commerciales :
L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement et au document graphique relatif au patrimoine (2.2.7).

Clôtures :
- Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
  - **Haies vives d'essence locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI), n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
  - **Les murs bahuts** en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
  - **Les lisses** et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous bassement

Clôtures (suite) :
- Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.
- ~~**En secteur Degré 2,** Le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés par une trame mouchetée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être renforcées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.~~
- L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci dessus est interdite (branle, canisse et brise vues, palissade en bois, bâche, plaques en pvc, béton, bois ...)

Intégration des dispositifs techniques :
- Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

→Objectif

En terme de desserte des terrains par les voies : prise en compte de la suppression de l'OAP n°8 et rectification des dispositions concernant les OAP n°5 et 6. En effet une erreur a été repérer dans la rédaction de la règle concernant l'accès : « Création d'une voie de liaison interquartier Nord/Sud entre l'Avenue de la Forêt et Touristra, comprenant un cheminement doux ». Cette rédaction est erronée, il s'agit de l'ancienne zone AU4 du PLU communale.

Avant Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- OAP n°1 : Création d'une voie de desserte le long de l'usine THEVENIN en liaison avec l'impasse de la Forêt et l'impasse St-Clément.
- OAP n°2 : Création, à travers l'ancienne colonie des Ecureuils, d'une voie de liaison entre la rue Jean Cocteau et l'impasse Georges Brassens.
- OAP n°3 : Création d'une voie de desserte interne mettant en relation la rue des Lias et l'impasse es Bleuets. Débouché interdit sur la route des Lacs.
- OAP n°4 au Nord : Accès par la rue Porteteni. Elargissement de la rue Porteteni à 14 m et mise en relation avec la rue Francis Jammes. Création de 2 voies de desserte de 12 m de large vers Mesanges.
- OAP n°4 au Sud : Desserte interne assurée par la rue des artisans à mettre en relation avec la nouvelle voie interne sur OAP n°4.
- OAP n°5 et 6 : Création d'une voie de liaison interquartier Nord/Sud entre l'Avenue de la Forêt et Touristra, comprenant un cheminement doux.
- OAP n°7 : Accès depuis la rue des Lilas. Aucune connexion vers l'Avenue M.à. Estrella n'est autorisée
- OAP n°8 : Accès depuis la Rue des Gruthets ou depuis la Rue des Marsouins.

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- OAP n°1 : Création d'une voie de desserte le long de l'usine THEVENIN en liaison avec l'impasse de la Forêt et l'impasse St-Clément.
- OAP n°2 : Création, à travers l'ancienne colonie des Ecureuils, d'une voie de liaison entre la rue Jean Cocteau et l'impasse Georges Brassens.
- OAP n°3 : Création d'une voie de desserte interne mettant en relation la rue des Lias et l'impasse es Bleuets. Débouché interdit sur la route des Lacs.
- OAP n°4 au Nord : Accès par la rue Porteteni. Elargissement de la rue Porteteni à 14 m et mise en relation avec la rue Francis Jammes. Création de 2 voies de desserte de 12 m de large vers Mesanges.
- OAP n°4 au Sud : Desserte interne assurée par la rue des artisans à mettre en relation avec la nouvelle voie interne sur OAP n°4.
- ~~OAP n°5 et 6 : Création d'une voie de liaison interquartier Nord/Sud entre l'Avenue de la Forêt et Touristra, comprenant un cheminement doux.~~ Accès par la promenade de Bire Pecq
- OAP n°7 : Accès depuis la rue des Lilas. Aucune connexion vers l'Avenue M.à. Estrella n'est autorisée
- ~~OAP n°8 : Accès depuis la Rue des Gruthets ou depuis la Rue des Marsouins.~~

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

E. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI

PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

→Objectif

Conformément aux délibérations prises en conseil communautaire, portant approbation de plusieurs projets de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour des opérations situées sur plusieurs communes dont Capbreton, Messanges, Soustons et Saint-Vincent-de-Tyrosse, les périmètres fixés par les conventions de PUP mentionnée à l'article L.332-11-3 sont annexés au PLUi.

N° de délibération	Date	Intitulé du PUP	Communes
6A	03/02/2022	Convention projet urbain partenarial rue du Boumec Capbreton	CAPBRETON
6A	24/03/2022	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE MESSANGES - OPÉRATION « MOURIN » AVEC LA SAS AEDIFIM	MESSANGES
7A	30/06/2022	APPROBATION DU PROJET DE CONVNTION DE PUP CAPBRETON SCCV LECLERC AVEC SOBRIM	CABRETON
7B	30/06/2022	CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL MESSANGES - OPÉRATION « VENT D'EST » AVEC SAS NERITY IR PROGRAMMES PAYS BASQUE	MESSANGES
6A	08/05/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SOUSTONS - OPÉRATION « CLOS DE BEL AIR »	SOUSTONS
8A	23/09/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE - OPÉRATION « AVENUE DU CHENIL ET RD 810 » - SAS L'ORÉE	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
8B	23/09/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE - OPÉRATION « RUE DE PÉCHIN » - PROMOTION PICHET	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
8C	23/09/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE - OPÉRATION « CASTETS » - BOUYGUES IMMOBILIER	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
8D	23/09/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE - OPÉRATION « MAYSOUOT OUEST » - SEDO PROMOTION	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
8E	23/09/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE - OPÉRATION « MAYSOUOT EST » - PROMOTION PICHET	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

ENCADREMENT DP

→Objectif

Conformément à l'article L115-3 du code de l'urbanisme : « en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieure de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme ».

La commune de Labenne par une délibération en conseil municipal du 7 Mars 2022 (n°2022-03-27-21/29) oblige désormais le dépôt d'une déclaration préalable aux divisions foncières sur le secteur de Labenne Océan.

La commune de Moliets-et-Maa par une délibération en conseil municipal du 29 Juin 2021 (n°2021-68) instaure l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable aux divisions foncières de la zone du quartier de Maa.

Ces deux délibérations viennent modifier une annexe du PLUi

INONDATIONS HORS PPR

→Objectif

A Soustons, pour faire suite à une étude hydraulique, un atlas des axes de ruissellement va être ajouté aux annexes du PLUi. Cet atlas va permettre au service ADS de saisir l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, relatif aux risques et intérêt public dans le cadre de l'instruction des projets dans les secteurs concernés par un risque d'inondation.

Cette modification entraîne l'ajout d'une nouvelle annexe au PLUi.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

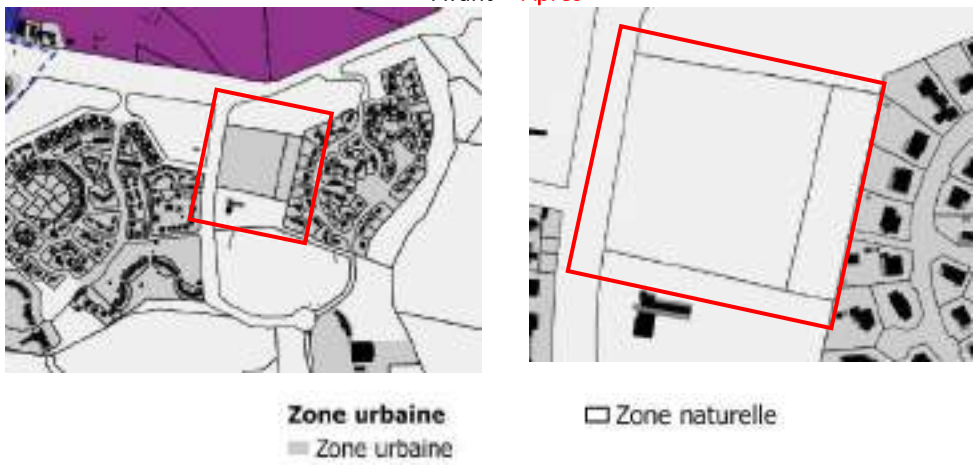
F. PRISE EN COMPTE DES JUGEMENTS RENDUS

MOLIETS-ET-MAA

→ Objectif :
Pour faire suite à la décision de la Cour Administratif d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022, une modification de zonage va s'opérer sur la zone Urbaine du tir à l'arc. Les parcelles BE0088 et BE0089 vont passer en zone Naturelle. En parallèle de la procédure de modification n°3 du PLUi de MACS, une procédure d'abrogation sera prescrite par délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2022 avec une enquête publique unique.

Parcelles concernées : BE0088 et BE0089
Cette modification entraîne la modification de tous les plans sauf les plans 3.2.9 à 3.2.11
Estimation de la surface concernée : 18291 m²

Avant Après



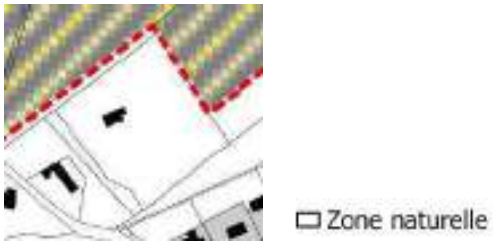
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

→Objectif

En application du jugement du Tribunal Administratif de Pau en date du 31 mars 2021 concernant l'illégalité du classement en zone Naturelle et en Espace boisé classée de la parcelle AX0053 dans le PLU approuvé en 2018.
Retour aux dispositions du PLU antérieur datant de 2007 : passage d'une zone Naturelle à une zone Urbaine, mixité sommaire, recul à 5m par rapport aux voies/emprises publiques et 4m par rapport aux limites séparatives, 30% d'emprise au sol maximale et hauteur maximale fixée à 8m au faitage et suppression de l'EBC. Il s'agit d'une modification en parallèle de la procédure d'abrogation qui sera prescrite par le conseil communautaire du 29 septembre 2022.

Parcelle concernée : AX0053. Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.8

Avant	Après
	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

III. INCIDENCES NOTABLES PREVISBILES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE MODIFICATION N°3

A. Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale (Articles R104-28 à R104-32)

Conformément à l'article R104-28 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13, « L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale les procédures relevant de l'examen au cas par cas en application des articles R. 104-3 à R. 104-5, du 1° des articles R. 104-10 et R. 104-14 et de l'article R. 172-1. Elle prend sa décision au regard :
1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-29 ;
2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Conformément à l'article R104-29 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13, la personne publique responsable transmet au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), un dossier comprenant :
1° Une description des caractéristiques principales du document ;
2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

B. Objet de l'étude d'incidences et méthode adoptée

Conformément aux articles R104-12 et aux articles R104-28 à R104-32du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est saisie d'une étude au cas par cas, afin de définir si la présente modification du PLUi nécessite la réalisation d'une mise à jour de son évaluation environnementale.

L'objet de ce chapitre est d'évaluer les incidences prévisibles sur l'environnement de l'intégration de la modification n°3 du PLUI.
Les thématiques d'incidences potentielles abordées sont celles qui ont fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le PLUI initial, à savoir :

- la consommation d'espace
- le climat, l'air, et la gestion de l'énergie,
- l'exposition aux risques, nuisances et pollutions,
- la ressource en eau,
- le paysage et le patrimoine,
- les milieux naturels et la biodiversité,
- le réseau Natura 2000
- la gestion des déchets

La méthodologie adoptée pour l'évaluation est la suivante :

- Définition pour chaque thématique, d'indicateurs pertinents et d'une grille d'évaluation de ces indicateurs
- Analyse des incidences potentielles des modifications envisagées dans chaque commune au regard de ces indicateurs, présentée sous forme d'une matrice d'évaluation
- Proposition de mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation si des incidences potentielles moyennes ou fortes étaient identifiées

Les matrices d'évaluation présentent le code couleur suivant :

Incidence potentielle forte	Incidence potentielle moyenne	Incidence potentielle faible	Incidence potentielle neutre	Incidence potentielle positive

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

	Définition des indicateurs
La consommation d'espace	• Evolution du nombre d'hectares dédiés aux zones constructibles (zones U/AU) • Evolution du nombre d'hectares dédiés à une urbanisation à long terme (1AU vers 2AU) • Insertion d'un phasage dans les zones 1AU / OAP pour maîtriser le rythme d'urbanisation • Majorer les droits à construire en zone Urbaine pour favoriser sa densification
Le climat, l'air et l'énergie	Au regard de la nature des modifications apportées au PLUI, il n'y a pas d'indicateurs pertinents pour analyser l'incidence de chaque secteur sur cette thématique. L'évaluation environnementale évalue donc l'incidence de la modification n°3 du PLUI sur cet enjeu de manière globale.
L'exposition aux risques, nuisances et pollutions,	• Evolution du nombre d'hectares concernés par le PPRL, le PPRI, l'érosion du trait de côte, submersion marine, aléa remontée de nappes et feu de forêt, Risques technologiques, Risques de mouvement de terrain, Nuisances sonores.
La ressource en eau	• Capacité des équipements d'alimentation en eau potable et d'assainissement • Protection des captages d'eau potable • Gestion des eaux pluviales • Traitement des espaces libres et lutte contre l'imperméabilisation des sols
Le paysage et le patrimoine	• Evolution du nombre d'hectares dédiés à la préservation du patrimoine naturel (couverts boisés et surfaces naturelles), aux arbres remarquables et leurs alignements, à la préservation du patrimoine bâti et architectural (airials, bâtis protégés) • Evolution du nombre d'hectares dédiés à la protection des espaces naturels et sites littoraux (Espaces naturels remarquables, Espaces boisés significatifs, Bande littorale inconstructible, Espaces proches du rivage, Coupure d'urbanisation) • Evolution des prescriptions visant à une densification de l'urbanisation/à une économie du foncier et à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement (qualité architecturale)
Les milieux naturels et la biodiversité	• Evolution du nombre d'hectares dédiés aux zones A/N • Evolution du nombre d'hectares dédiés à la protection de la Trame verte et Bleue
Le réseau Natura 2000	• Proximité des sites Natura 2000
La gestion des déchets	Au regard de la nature des modifications apportées au PLUI, il n'y a pas d'indicateurs pertinents pour analyser l'incidence de chaque secteur sur cette thématique. L'évaluation environnementale évalue donc l'incidence de la modification n°3 du PLUI sur cet enjeu de manière globale

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

C. Analyse par commune des incidences de la modification n°3 du PLUi sur l'environnement et le réseau Natura 2000

Cette analyse fait état des modifications proposées qui auraient une incidence potentielle et notable sur l'environnement. Par exemple, ne sont pas évoqués les modifications du règlement écrit, la création ou modification d'emplacements réservés en zone Urbaine, la majoration des obligations de mixité sociale, les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques, l'aspect extérieur des clôtures, etc.

	Consommation d'espaces	Risques	Eau	Paysage Patrimoine	Biodiversité	Natura 2000
Angresse						0
Azur						
Bénesse-Maremne						0
Capbreton						
Josse						
Labenne						
Magescq						
Messanges						
Moliets-et-Maa						
Orx						
Saint-Geours-de-Maremne						
Saint-Jean-de-Marsacq						
Saint-Martin-de-Hinx						
Saint-Vincent-de-Tyrosse						0
Sainte-Marie-de-Gosse						
Saubion						0
Saubrigues						
Saubusse						
Seignosse						
Soustons						
Soorts-Hossegor						
Tosse						
Vieux-Boucau-les-Bains						

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

ANGRESSE		
Risques		- Réduction des droits à construire sur 2 secteurs (rue du coût), liée à la prise en compte de risques naturels (fragilité des sols et reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle) avec une emprise au sol à 0% au lieu de 30% ou 22% et renforcement des prescriptions concernant les travaux de mises aux normes dans ces secteurs - Mise à jour de l'aléa feu de forêt et remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Site Natura 2000		• Pas de site Natura 2000 sur la commune • 2 sites au Sud (Zones humides du Marais d'Orx et domaine d'Orx) et 1 site au Nord (zones humides de l'arrière dune du Marensin). Distance > 4 km • **Incidence neutre au regard de leurs éloignements et de la nature des modifications proposées**

AZUR		
Paysage Patrimoine		• Classement en zone Naturelle d'un site prévu pour des activités de sports et de loisirs, afin de protéger les boisements existants à proximité immédiate du site Natura 2000 (moins de 100 m).
Risques		• Mise à jour de l'aléa remontée de nappes : ajout de secteurs (cf. annexes).
Biodiversité		• **A 125m de l'étang et du site Natura 2000, institution d'un emplacement réservé** pour la création d'une voie verte dans le cadre d'une étude globale et d'une animation « Espace naturel fréquenté » menée avec le Syndicat Mixte pour la Sauvegarde et la Gestion des Etangs Landais et le GIP littoral (réflexion sur l'accès au site et à l'ensemble des équipements et activités, connexions piétonnes et cyclables vers le bourg et Soustons, définition d'un projet en adéquation avec le caractère naturel du site et la stratégie d'accueil touristique et résidentielle sur le secteur, préservation des milieux et renforcement du caractère naturel du site) • **Rectification d'une erreur matérielle concernant un EBC** empiétant sur des espaces bâtis et artificialisés (ateliers municipaux) : réduction du périmètre d'EBC.
Site Natura 2000		1 site autour de l'étang de Soustons (zone humide de l'arrière dune du Marensin) **Incidences faibles au regard de la nature des modifications envisagées.**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

BENESSE MAREMNE		
Risques		• Ajout de secteurs concernés par l'aléa remontée de nappes (cf. annexes).
Incidences sur site Natura 2000		• Pas de site Natura 2000 sur la commune • 2 sites : Zones humides du Marais d'Orx et domaine d'Orx. Distance > 1km par rapport au centre de la commune • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées**

CAPBRETON		
Consommation d'espaces		• Prise en compte des problématiques hydrauliques sur la ZAE des 2 pins (zone U vers N) • Majorer les emprises au sol dans l'OAP du boulevard des Cigales (en zone Urbaine) • Instaurer un PAPAG
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu de forêt : ajout de secteurs concernés (campings) et suppression du secteur bâti de la ZAE des 2 pins (cf. annexes). • Mise à jour de l'aléa remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Eau		• Prise en compte des problématiques hydrauliques sur la ZAE des 2 pins (inondations) : classer en zone N d'une parcelle. • Renforcement des exigences en matière de stationnement : nombre, revêtement perméable et infiltrant pour toute création ou modification de surface de stationnement, application du PPRL.
Paysage, patrimoine		• Augmentation du nombre de bâtiments à valeur patrimoniale protégés (160 bâtis supplémentaires)
Biodiversité		• Installation autorisée des concessions de plage au sein des réservoirs de biodiversité, en cohérence avec les dispositions prévues dans la bande littorale. Incidence faible car sous conditions d'obtenir les autorisations délivrées par les autorités compétentes et de garantir leur caractère saisonnier et démontable.
Site Natura 2000		• 1 site : dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées**

JOSSE		
Risques		• Ajout de secteurs concernés par l'aléa remontée de nappes (cf. annexes). • Suppression d'un secteur bâti concerné par l'aléa feu de forêt (ZAE du Mouta) (cf. annexes).
Incidences sur site Natura 2000		• 1 site : Barthes de l'Adour • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

LABENNE		
Consommation d'espaces		• Maîtriser le rythme de développement en précisant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : l'OAP n°1 (100 logements) sera ouverte à compter de 2027 pour l'opération n°1 et 2030 pour l'opération 2. La réalisation de l'OAP n°6 (60 logements) est également différée à 2027. • Majorer les droits à construire dans la ZAE de Berhouague (extensions limitées des habitations) et pour les projets commerciaux situés le long des linéaires commerciaux.
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu de forêt : ajout de secteurs concernés par l'aléa feu de forêt (campings) et suppression du secteur bâti et artificialisé (cf. annexes). • Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Paysage, patrimoine		• Afin de davantage préserver la qualité paysagère du quartier de Labenne Océan, il s'agit de ne plus appliquer la dérogation pour les terrains ayant une surface inférieure à 500 m². Dorénavant, les 70% d'espace de pleine terre s'appliqueront à toutes superficies de terrains à Labenne Océan (sauf sur certains sites bien précis). Il s'agit de conserver, selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, le rapport entre la masse bâtie et la masse végétale établi par la densité du lotissement original (parcelle vaste, régulière et homogène) et la typologie d'implantation des villas (au centre de la parcelle) permettant d'aboutir à une intégration paysagère du bâti sous les pins et à une préservation des chênes et chênes lièges dont le couvert est dense.
Biodiversité		• Evolution du schéma d'aménagement de l'OAP n°3, ne conduisant pas à une évolution du nombre de logements (200) mais à une nouvelle répartition des densités. Il s'agit ici de préserver un espace de nature au Nord et au Sud, en lien avec des enjeux écologiques majeurs qui ont été identifiés (présence de Gobemouche) et d'avoir une vigilance particulière sur plusieurs gîtes potentiels de chiroptères. • Mutation du site du Reptilarium à proximité d'un site Natura 2000, avec minoration des droits à construire (35% d'emprise au sol et hauteur limitée à R+1, au lieu du « non réglementé »), application de la Trame Bleue (25m de protection des berges du Boudigau) et des espaces de pleine terre (32.5%).
Site Natura 2000		• 2 sites : dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos (2.6 km du centre bourg) et Marais d'Orx (1.250 km du centre bourg) • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées**

MAGESCQ		
Consommation d'espaces		• Réduire une zone U au profit d'une zone N (Marensin), au regard de la localisation du site, entouré d'espaces à forts enjeux écologiques, à proximité du ruisseau de Laborde et d'une zone humide.
Risques		• Ajout de secteurs concernés par l'aléa feu de forêt et suppression de secteurs sur la base d'une connaissance affinée dans le cadre de l'élaboration du PLU (2019) (cf. annexes). • Ajout de secteurs concernés par l'aléa Remontée de nappes (cf. annexes).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Paysage, patrimoine		• Création de 7 OAP patrimoniales en zone Urbaine, en centre bourg, pour anticiper les impacts d'une densification en termes de mobilités, préserver et mettre en valeur les bâtiments ayant une valeur patrimoniale et garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans l'environnement immédiat. • Ajout de protections patrimoniales pour des maisons remarquables (13 supplémentaires) et des arbres remarquables • Afin de limiter la densification, renforcement des protections paysagères sur 2 sites en zone Urbaine (70% d'espace de pleine terre et protection des boisements existants) , à proximité immédiate de zones humides, du ruisseau du Haoudici et du site Natura 2000 (moins de 300m).
Biodiversité		• La création d'une'OAP route du Marensin vise un traitement qualitatif de l'entrée de ville Est (projections paysagères) et la prise en compte de la qualité environnementale du site. Cette OAP vise le confortement d'une continuité écologique entre l'espace paysager à l'ouest et la zone Naturelle au Sud, la protection des boisements existants ainsi que l'exigence de 70% d'espace de pleine terre.. • Rectifier des erreurs matérielles concernant la délimitation de la Trame Bleue autour des fossés, conformément aux dispositions du règlement écrit, 4 m d'espace tampon sont à appliquer en zone U (et non 25m) et 25m en zone A/N. Cet ajustement a une incidence faible en terme de biodiversité au regard des sites impactés, déjà artificialisés (sud de la ZAE du Tinga et le long de l'A63)
Site Natura 2000		• **1 site : zones humides de l'arrière dune du Marensin** (Ruisseau de Magescq traversant le bourg) • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications engagées.**

MESSANGES		
Consommation d'espaces		• Réduire le périmètre de la zone N dédiée à une aire naturelle de camping (chemin du Tahu), en se basant sur l'activité existante, au profit d'une zone Naturelle.
Risques		• Ajout de secteurs concernés par l'aléa feu de forêt (camping, massif boisé) et l'aléa remontée de nappes (cf. annexes).
Biodiversité		• Autoriser 1 changement de destination vers du logement (chemin du Tahu), hors Trame verte et bleue et hors site Natura 2000, en zone d'assainissement collectif et sans exposition aux risques (notamment à l'aléa feu de forêt), ni impact sur l'activité agricole. *Site Natura 2000 (en rouge) et TVB* *Aléa feu de foret*

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

		Diagnostic agricole
		• Renforcer les protections environnementales sur un site (pas japonais) tout en permettant l'évolution du bâti existant
Site Natura 2000		• 1 site : zones humides de Moliets, de la Prade et du Moïsan • Incidence neutre au regard de la nature des modifications engagées.

MOLIETS		
Consommation d'espaces		• Enlever les zones Urbaines sur 2 sites de la ZAC de Moliets au profit de zones Naturelles (loi Littoral) • Changement de zonage (Rue de la Balise) de zone U vers une zone N pour tenir compte du milieu dunaire et du phénomène d'ensablement. Etendre en conséquence la bande littorale des 100 m sur les espaces non urbanisés, calculée à partir de l''érosion du trait de côte 2050.
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu de forêt : ajout de secteurs concernés par l'aléa feu de forêt (campings) et suppression du secteur bâti et artificialisé (cf. annexes). • Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Patrimoine		• Sur le quartier de Maa, minorer les droits à construire afin de préserver sa qualité paysagère (majoration des espaces de pleine terre à 70%, protection des dernières surfaces naturelles et de 4 airiaux). • Dans le centre bourg, renforcer les protections paysagères et environnementales sur 6 sites afin de préserver la qualité du tissu urbain et les boisements existants (notamment chênes). • Ajouter 4 bâtis à protéger pour leur valeur patrimoniale en centre bourg
Biodiversité		• Supprimer les zones Urbaines sur 2 sites de la ZAC de Moliets au profit de zones Naturelles (loi Littoral) • Changer le zonage (Rue de la Balise) de zone U vers une zone N pour tenir compte du milieu dunaire et du phénomène d'ensablement. Etendre en conséquence la bande littorale des 100 m sur les espaces non urbanisés
		• Rectifier une erreur matérielle sur la délimitation d'un EBC qui empiète sur le domaine public (reprise de la délimitation du PLU)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

- **Autoriser le changement de destination d'une ancienne bergerie vers du logement, hors Trame verte et bleue et hors site Natura** 2000, en zone d'assainissement non collectif et sans impact sur l'activité agricole

Site Natura 2000 (en rouge), ENR au titre de la loi littoral (orange) et TVB

Diagnostic agricole

Site Natura 2000		• 3 sites : zones humides de Moliets, de la Prade et du Moïsan, courant d'Huchet et dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux Boucau. • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications engagées.**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

ORX		
Consommation d'espaces		• Réduction du périmètre de l'OAP n°2 sur la partie Sud afin de permettre l'extension future du cimetière. • Maîtrise accrue du rythme de développement de la commune en précisant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des 3 phases d'aménagement de l'OAP n°1 et de l'OAP n°2. • Majoration légère de l'OAP1 de 45 à 60 logements.
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Eau		• Volonté communale d'être vigilant sur le report des délais concernant l'extension de la STEP, justifiant un phasage accru de l'urbanisation dans les zones 1AU/OAP.
Site Natura 2000		• 2 sites : domaine d'Orx et zones humides associées aux marais d'Orx • Incidence neutre au regard de la nature des modifications engagées.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT GEOURS DE MAREMNE		
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés(cf. annexes).
Biodiversité		• **Autoriser un changement de destination d'une grange**, à proximité du siège d'exploitation, afin de soutenir un projet de diversification agricole (hébergement touristique, etc.), sans incidence sur la TVB ni le site Natura 2000, éloigné de plus de 4 km. *Site Natura 2000 (en rouge) et TVB* *Diagnostic agricole* • **Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un réservoir de biodiversité**, **route du Béryé, hors site Natura 2000** : détourage de 100m autour des serres autorisées sur la base du PLU en 2020, afin de permettre le développement de l'activité de maraîchage biologique. Occupation du sol : jachères au diagnostic agricole.
Site Natura 2000		• 1 site : Barthes de l'Adour • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications engagées.**

SAINT JEAN DE MARSACQ		
Consommation d'espaces		• Majorer les droits à construire dans une zone 1AU/OAP située à proximité immédiate du centre bourg (de 2 à 4 lots, soit de 5 à 9 logements/hectare).
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Paysage, patrimoine		• **Au sein du STECAL à vocation économique situé route de Lurcq, au sein du site Natura 2000, fixer des règles de gabarits** (inexistantes jusqu'à présent) : R+1, implantation à 5m minimum de l'emprise publique et 3m minimum pour les limites séparatives, emprise au sol maximale à 20%.
Biodiversité		• **Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un réservoir de biodiversité**, **impasse du Béquillon, hors site Natura 2000** : détourage de 100m autour des serres autorisées, afin de permettre le développement de l'activité de maraîchage biologique. Occupation du sol : prairies et jachères au diagnostic agricole.

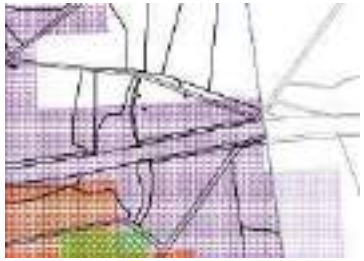
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

		Autres modifications sans incidences - Harmoniser les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques sur le quartier situé route de LOUSTAOU/de la LAGUE : retrait de 5 m sur tout le quartier (10m auparavant sur sa partie Sud). - Rectifier une erreur matérielle dans le calage de la zone Urbaine sur le parcellaire cadastrale (allées du Saout)
Site Natura 2000		• 2 sites : Barthes de l'Adour • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées**

SAINT MARTIN DE HINX		
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Eau		• Dans un souci de maîtrise de la capacité de traitement des eaux usées, diminuer le nombre de logements prévus au sein de l'OAP n°3 et n°4 (dans l'attente de la finalisation des travaux sur la STEP). Le nombre de logements passera donc de 35 à 20 logements pour l'OAP n°3 et à de 45 à 30 logements pour l'OAP n°4. De plus, il est rappelé, concernant les réseaux, que la constructibilité des secteurs d'OAP n°3 et 4 est conditionnée à la réalisation des travaux sur la station d'épuration.
Biodiversité		• **Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un corridor en pas japonais extra urbain, route du Seignanx (hors site Natura 2000),** issu d'une reprise des zones d'archéologie préventive identifiées au précédent PLU. Des réservoirs de biodiversité sont créés et les boisements préservés, tout en tenant compte des exploitations agricoles existantes identifiées au diagnostic foncier agricole (détourage). Occupation du sol : prairies au diagnostic agricole. • **Corriger une erreur matérielle concernant le zonage Naturel d'une exploitation agricole située dans le site Natura 2000**, route des Barthes, conformément au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture. • **Corriger une erreur matérielle dans la délimitation d'un réservoir de biodiversité, situé route des Barthes, dans le site Natura 2000**, en cohérence avec les autorisations d'urbanisme délivrées en 2019 et 2020 : un détourage de 100 mètres du réservoir de biodiversité sera effectué autour d'un bâtiment agricole (stabulation). • **Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation** de la trame bleue en zone Urbaine (4m et non 25m), hors site Natura 2000
Site Natura 2000		• 2 sites : Barthes de l'Adour • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées**

SAINT VINCENT DE TYROSSE		
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Biodiversité		• **En parallèle de la procédure d'abrogation qui sera prescrite par le Conseil Communautaire du 29/09/2022, mettre en application le jugement du Tribunal Administratif de Pau concernant l'illégalité dans le PLU approuvé en 2018 du classement en zone Naturelle et en EBC** d'une parcelle située à proximité du ruisseau de Lamothe, chemin de Laste. Retour aux dispositions du PLU antérieur, datant de 2007, avec maintien du réservoir de biodiversité instauré par le PLUi de 2020 sur la partie Nord.
		• **Création d'une zone N indicée réservée aux activités sportives et de loisirs sur la parcelle communale chemin du tuc gravier, en bordure d'A63, afin de reconnaître l'activité existante (motocross)**, hors TVB et hors aléa feu de forêt. Les dispositions

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

		réglementaires associées permettent une extension limitée des bâtiments existants (30%) et des constructions nouvelles limitées. En lien avec l'aléa remontée de nappes, les sous-sols seront interdits.  *Zonage naturel et TVB* *Inondations de cave (en violet)* *Aléa feu de forêt (en orange)*
Site Natura 2000		• **Aucun site Natura 2000 sur la commune** • Distance > 4km : site au Sud des Barthes de l'Adour et site au Nord des zones humides de l'arrière dune du Marensin • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées et de l'éloignement des sites.**

SAINTE MARIE DE GOSSE		
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Biodiversité		**Corriger des erreurs matérielles concernant le zonage Naturel appliquée à des exploitations agricoles**, conformément au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture : • Au lieu-dit Sallenave, **situé hors site Natura 2000** : bâtiment d'élevage existant, hors TVB et risques • **Au lieu-dit Parebille, hors zones de risques. Situé au sein d'un site Natura 2000** et d'un réservoir de biodiversité, les futurs bâtiments agricoles auront par conséquent une emprise limitée à 200m ² et les boisements devront être préservés.
Site Natura 2000		• 2 sites : Barthes de l'Adour • **Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAUBION		
Risques		• Ajout de secteurs concernés par l'aléa remontée de nappes
Incidences sur site Natura 2000		• 1 site au Nord : zones humides de l'arrière dune du Marensin • Distance > 2km par rapport au centre de la commune • Incidence neutre au regard de son éloignement et de la nature des modifications proposées

SAUBRIGUES		
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés
Site Natura 2000		• 1 site : zones humides associées au Marais d'Orx • Incidence neutre au regard de son éloignement et de la nature des modifications proposées

SAUBUSSE		
Consommation d'espaces		• Réduction d'une zone U au profit d'une zone Naturelle, en lien avec la prise en compte des risques d'inondations (Atlas des zones inondables) • Phasage des OAP entre elles pour maîtriser le rythme d'urbanisation • Harmoniser des règles d'emprises au sol maximales à 40% dans les quartiers excentrés densément urbanisés (auparavant quartier des thermes à 60% et quartier Prada à 20%)
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes). • Réduction d'une zone U au profit d'une zone Naturelle, en lien avec la prise en compte des risques d'inondations (Atlas des zones inondables) • Création d'un emplacement réservé en zone Urbaine pour l'aménagement d'un espace de stationnement hors zone inondable de l'Adour
Biodiversité		• Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un réservoir de biodiversité, hors site Natura 2000, sur la zone 2AU à vocation économique située route de Maremne, suite à l'étude environnementale réalisée par MACS sur site (cf. annexes à la notice explicative). Le corridor en pas japonais présent le long de la route sera quant à lui maintenu.
Site Natura 2000		• 2 sites : Barthes de l'Adour • Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées

SEIGNOSSE		
Consommation d'espaces		• Afin de limiter l'étalement urbain sur des espaces naturels, agricoles et forestiers et de maîtriser la croissance démographique de la commune, réduire l'emprise de la zone A Urbaniser de Lenguilhem et son OAP n°3, au profit d'une zone Agricole et Naturelle. • Dans l'attente de la finalisation de l'étude architecturale sur le secteur du Cœur de Bourg, qui permettra d'aboutir à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), instaurer un PAPAG • Veiller à une meilleure insertion architecturale des projets et maitrise de la densification du tissu urbain. Il s'agit de favoriser la densification d'une zone centrale dans le bourg, où sont concentrés l'essentiel des services à la population et d'y privilégier des

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

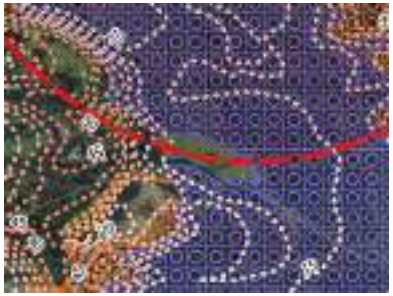
		formes bâties compactes : augmentation des emprises au sol et hauteurs maximales et allègement des exigences en matière de surfaces de pleine terre et d'implantation. Autour de cette zone centrale, une seconde couronne périphérique a été définie pour assurer la transition entre le tissu dense du Cœur de Bourg et la zone pavillonnaire périphérique, occasionnant un ajustement des règles pour favoriser l'émergence de formes urbaines intermédiaires. Dans les quartiers plus périphériques, il s'agit de préserver la qualité du cadre de vie, essentiellement composés d'habitat pavillonnaire : intégration urbaine et paysagère des futures constructions en limitant les emprises au sol selon la superficie du terrain, les ruptures de formes urbaines (problématiques de covisibilités et de dénaturation du paysage urbain) et les possibilités de développement de l'habitat en lien avec les capacités des réseaux (voiries de lotissement sous-dimensionnées pour accueillir des flux de véhicules supplémentaires).
Eau		• Renforcer les exigences en matière d'espaces de pleine terre pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle et prévoir leur modulation selon le degré de densité attendue (emprise au sol autorisée). • Renforcer la trame bleue autour du ruisseau le long du ruisseau de Palue (bande tampon de 6m au lieu de 4m)
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu de forêt : ajout de secteurs concernés par l'aléa feu de forêt (massif forestier). Cf. annexes. • Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Paysage, patrimoine		• Introduire une modulation dans le régime des protections paysagères, en fonction de la taille des terrains et de la nature des éléments à protéger (couvert boisé ou surface naturelle). L'objectif est de préserver davantage d'espace en pleine terre qu'actuellement (seulement 45% imposé), en majorant les exigences jusqu'à 60%-70%, sauf pour les petites parcelles (moins de 900m2) où seront autorisés 55% d'espace en pleine terre. • Dans un souci de qualité urbaine et paysagère du développement urbain, des règles d'aspect extérieur (constructions neuves, rénovation/extensions et clôtures) ont été définies en partenariat avec l'architecte-conseil de la commune, afin de valoriser les spécificités architecturales de la commune. • Recensement du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, entraînant l'ajout de 26 bâtiments à protéger • Création de protections paysagères et d'EBC en zone Urbaine • Modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°4 au sein des espaces proches du rivage, pour intégrer le nouveau projet de requalification de la station du Penon, dans le prolongement de la démarche « Aménagement Durable des Stations » conduite avec le GIP littoral. Les principaux objectifs visent l'aménagement des espaces publics (renforcement du caractère paysager, désimperméabilisation du «Cœur du Penon» et adaptation au changement climatique), le repositionnement du projet autour de la place Gentille (en recul par rapport à l'espace dunaire), la relocalisation du forum situé en pied de dune (transfert des activités, renaturation du forum, installation d'activités et d'animation temporaires), la renaturation du pied de dune (piétonnisation et renaturation du pied de dune, renforcement des cheminements doux et traitement paysager) et la refonte du plan de circulation.
Biodiversité		• Un traitement particulier en termes d'emprise au sol a été retenu pour les constructions situées sur la dune ou en pied de dune. Sur ces secteurs, les problématiques de migration dunaire et d'érosion du trait de côte, associées aux enjeux paysagers du site inscrit, justifient de limiter les emprises au sol des constructions à 20%. • Corriger une erreur matérielle sur la délimitation d'une zone Urbaine, à proximité du site Natura 2000 (étang noir) avec un retour en zone naturelle des fonds de jardins, situés

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td></td><td>

Corriger une erreur matérielle sur la délimitation d’un Espace Boisé Classé (EBC), situé au parc urbain des Bourdaines, débordant sur le stationnement, le sentier piéton et le domaine public.

Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d’un espace boisé significatif au niveau de l’extrémité Est du golf. En terme d’occupation du sol, la présence d’un espace forestier n’est pas avérée. De plus, Contrairement au critère retenu pour délimiter les EBS dans ce secteur, tels que présentés en CDNPS, et liés à « des dunes anciennes boisées de type parabolique, très étroites, très dentelées et très hautes (>50m) », on note que la topographie du lieu ne correspond pas : les courbes de niveaux indiquent des hauteurs de l’ordre de 10-15 m. est Le précédent zonage Ug du PLU, correspondant à la ZAC du Golf et à ses éléments structurants (parcours, voirie, stationnement, aménagements paysagers), sera donc repris.



</td></tr>
<tr><td></td><td>

Installation autorisée des concessions de plage au sein des réservoirs de biodiversité, en cohérence avec les dispositions prévues dans la bande littorale. Incidence faible car sous conditions d’obtenir les autorisations délivrées par les autorités compétentes et de garantir leur caractère saisonnier et démontable.

</td></tr>
<tr><td>Site Natura 2000</td><td></td><td>

2 sites : dunes modernes du littoral landais de Vieux Boucau à Hossegor (côté Penon) et zones humides de l’arrière dune du Marensin (côté bourg)
Incidence positive au regard de la nature des modifications proposées .

</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOUSTONS		
Consommation d'espaces		Changer le zonage sur une parcelle (lieu-dit Philip), de zone Urbaine à une zone Naturelle : espace naturel remarquable au titre de la loi littoral et intégrée dans des sites à forts enjeux écologiques (notamment le site Natura 2000 des zones humides de l'arrière Dune du Marensin).
Eau		• Porter à la connaissance du public l'atlas des axes de ruissellement dans les annexes sanitaires du PLUI, au regard des problématiques d'inondations rencontrées et dans l'attente de la finalisation des études hydrauliques engagées par la commune et du plan de prévention des risques engagé par l'Etat
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Paysage, patrimoine		• En complément des bâtis à protéger, les jardins de représentations, parcs arborés ou boisements remarquables de ces bâtis seront aussi préservés au titre d'une protection paysagère. Ces protections sont localisées sur la rue Vicomte, Avenue du Gay, rue Pontneau, rue d'Aste, Avenue du Général de Gaulle, sur le quartier Galleben et quartier de l'Eglise • Recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 2 nouveaux bâtis à protéger • Redéfinir à la baisse l'emprise au sol sur certaines propriétés relevées au titre de la loi paysage, qui interdit toute densification du bâti du fait de son intérêt patrimonial : emprise au sol de 5% (au lieu de non réglementé)
Biodiversité		• Redéfinir les motifs de protections de couvert boisé, pour des raisons paysagères et non écologiques. En cohérence avec les fiches patrimoniales protégeant les bâtis et les jardins/parcs arborés et suite aux résultats de l'étude environnementale, les protections écologiques (corridors en pas japonais) présentes sur certaines parcelles situées sur l'Avenue du Gay et sur l'espace vert du stade seront remplacées par une protection paysagère des jardins et des arbres remarquables (l'enjeu écologique n'étant pas avéré).Changement de zonage Naturel vers une zone Agricole, hors site Natura 2000, en cohérence avec le permis accordé le 12/07/2019 pour la construction d'un hangar afin de permettre l'exploitation du miellerie. • Compléter le relevé de construction pouvant donner lieu à un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles conformément à l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme - en entrée de ville, route de Magescq, pour une activité artisanale, hors TVB et site Natura 2000 - au lieu-dit Mathiou, route de Tosse, pour un logement, hors TVB et site Natura 2000 - au lieu-dit Clos de Millon, route de Saint Geours, pour une salle de conférence/réunion, hors TVB et site Natura 2000
		• Changer le zonage sur une parcelle (lieu-dit Philip), de zone Urbaine à une zone Naturelle : espace naturel remarquable au titre de la loi littoral et intégrée dans des sites à forts enjeux écologiques (notamment le site Natura 2000 des zones humides de l'arrière Dune du Marensin).
Site Natura 2000		• 1 sites : zones humides de l'arrière dune du Marensin • **Incidence positive au regard de la nature des modifications proposées.**

SOORTS HOSSEGOR		
Consommation d'espaces		• Différer l'urbanisation du secteur de projet situé dans l'impasse de la Bouchonnerie à Soorts, par un passage de zone 1AU à 2AU (urbanisation en long terme), au regard de la qualité environnementale et paysagère du site (à proximité des Barthes) et de l'inadéquation entre le volume de logements prévus (20 logements) et les capacités de desserte du site (insuffisance des réseaux, accès prévu par une voie verte, desserte des terrains non sécurisée, etc).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Risques		• Afin de tenir compte de l'entrée en vigueur du PPRL Bourret Boudigau, qui interdit les stationnements en sous-sol, supprimer la règle relative à l'interdiction de réaliser des stationnements en aérien dans la zone bleue du PPRL et fixer des conditions qualitatives à leur réalisation. • Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Paysage, patrimoine		• Introduire la notion d'extension mesurée (extension limitée à une densité maximale de 50% du bâti existant) • Passer de zone Urbaine à zone Naturelle un terrain situé route des Lacs à Soorts, car ce dernier se situe sur un versant boisé du tuc, n'est pas desservi par les réseaux et constitue un espace vert protégé au titre du Site Patrimonial Remarquable.
Site Natura 2000		• Pas de site Natura 2000 sur la commune • Distance > 3km des sites des zones humides de l'arrière dune du Marensin et des dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos • **Incidence neutre au regard de son éloignement**

TOSSE		
Consommation d'espaces		• Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à vocation d'habitat sur la partie Nord de la parcelle AS0015 vers une zone 1AU à vocation d'habitat, étant donné le remplissage des 9 secteurs d'OAP en zone 1AU sur les 10 secteurs prévus dans le PLUi approuvé (hors ZAC de Lo SPARBEN, à dominante golfique) et la volonté de compenser la préservation d'une nouvelle zone humide rendant inconstructible partiellement la parcelle située rue de carrère/rue des arbousiers. Il est précisé que les réseaux sont déjà présents. • Création de 2 OAP en zone U de renouvellement urbain pour accompagner la mutation éventuelle de sites d'activités économiques vers un usage résidentiel, • Création d'une OAP en zone Urbaine de densification/renouvellement des espaces bâtis, en tenant compte de la proximité du site Natura 2000 : densité faible (20 logements/ha, préservation de la TVB, 30% d'espace de pleine terre minimum et dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, paysagère et urbaine). • Réduction du périmètre de la zone 1AU dédiée à la ZAC Lo Sparben
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Biodiversité		• Création d'une trame bleue complémentaire, rue de carrère/rue des arbousiers suite au résultat d'une étude environnementale menée autour du ruisseau du Cousturé (cf. annexes). Il s'agit de préserver une zone humide nouvellement repérée et de freiner l'artificialisation des sols sur un site marqué par une topographie très accidenté (« canyon »).
		• Corriger des erreurs matérielles en zone Urbaine concernant la trame bleue et sa zone tampon (4 mètres et non 25) conformément au règlement écrit. • Retirer le secteur de zone humide de l'OAP n°7, suite à la réalisation d'une étude environnementale complémentaire (cf. annexes de la notice). Lors de l'élaboration du PLUI en 2018, aucun sondage pédologique n'avait été réalisé puisque ce site était initialement en dehors du secteur d'OAP. Sur la base du critère végétation, un usage sylvicole avait été identifié, avec l'apparition d'une végétation hygrophile en fond de dépression, en bas de versant. L'inventaire complémentaire réalisé en 2020 révèle que sur les deux critères (végétation et pédologie), il n'y a pas de zone humide permanente identifiée sur ce site. En effet, les engins sylvicoles, lors des coupes forestières, occasionnent des tassements ponctuels de sol, permettant une rétention temporaire d'eau, mais suffisante, pour le

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

		développement d'espèces végétales pionnières hydrophiles comme la Molinie ou encore des petits joncs. Ces végétations ont une alimentation météorique et non phréatique, et sont souvent éphémères, de l'ordre de 2 à 3 années, en fonction de la nature du substrat. La présence d'arénosols, filtrants, exclut la rétention durable d'eau et le développement pérenne d'une végétation hygrophile au sein de la zone d'étude.
Site Natura 2000		• 1 site Natura 2000 sur la commune : zones humides de l'arrière dune du Marensin • **Incidence neutre au regard des modifications envisagées**
VIEUX BOUCAU		
Consommation d'espaces		• Réduire la zone Urbaine au profit d'une zone Naturelle (environ 6900 m²), Avenue des dunes, pour tenir compte du ré-ensablement de la partie Nord du site causé par l'avancée dunaire
Risques		• Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Eau		• Renforcer les exigences en matière d'espaces de pleine terre (50% au lieu des 30 ou 35% actuels) en zone Urbaine et recommander des revêtements perméables sur les 15% d'espaces libres (accès, parking, etc.)
Paysage, patrimoine		• Compléter le recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 2 nouveaux bâtis à protéger • Par souci de qualité et cohérence architecturales, renforcer les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures en zone U et N • Renforcer les obligations pour les opérations de 5 logements concernant la création d'espaces communs (voiries + espaces verts) à hauteur de 25% minimum, avec une proportion d'espace minéralisé inférieure à celle des espaces verts collectifs (20% minimum d'espace vert collectif) • Afin de préserver la typicité architecturale de certains quartiers (clos des fermettes et quartier entre la route des lacs et l'avenue de Moïsan), limiter la hauteur des constructions à RDC avec une hauteur maximale de 4 mètres (au lieu de R+1) • Renforcer les dispositions concernant les principes patrimoniaux et paysagers au sein des OAP n°3 et n°4 (préservation des boisements et plantations)
Biodiversité		• Réduire la zone Urbaine au profit d'une zone Naturelle (environ 6900 m²), Avenue des dunes, pour tenir compte du ré-ensablement de la partie Nord du site causé par l'avancée dunaire • Préserver le couvert boisé présent sur la parcelle AL 48 et limiter toute évolution excessive du bâti : une protection d'ordre écologique sera ajoutée sur les boisements existants, en cohérence avec la parcelle mitoyenne.
Site Natura 2000		• 1 site Natura 2000 sur la commune : zones humides de l'arrière dune du Marensin • **Incidence positive au regard des modifications envisagées**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

D. Analyse globale des incidences de la modification n°3 du PLUi sur l'environnement et le réseau Natura 2000

Au regard du cadre réglementaire défini pour cette procédure de modification de de droit commun (Article L.153-41 du CU), les incidences sur l'environnement auront un caractère neutre voir positif sur l'environnement, puisqu'il s'agit uniquement de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, diminuer ces possibilités de construire et de réduire la surface de zone urbaine ou à urbaniser.

En effet, pour rappel, les principaux objectifs poursuivis par MACS dans le cadre de cette procédure de modification n°3 sont de :

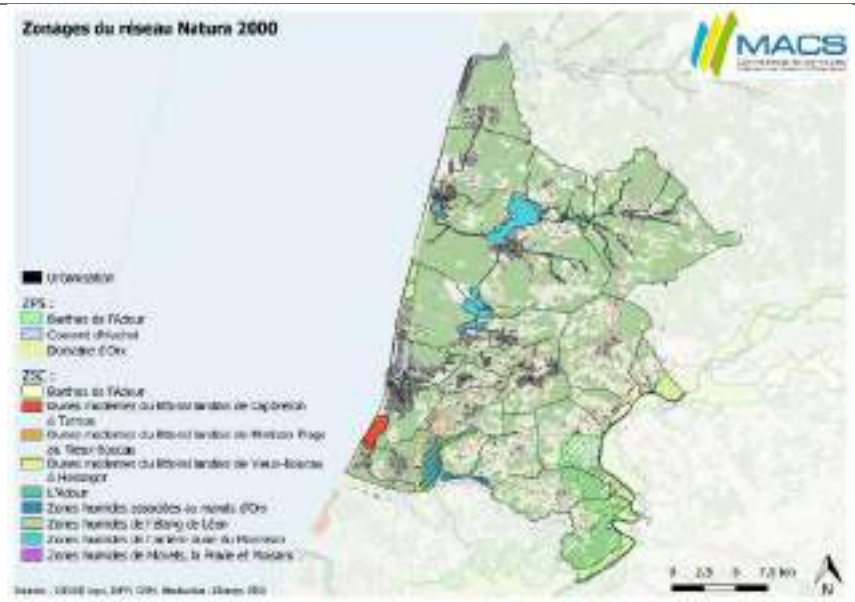
- Recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des zones AU et des OAP ;
- Majorer les droits à construire dans les centralités ;
- Instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les règles de mixité sociale ;
- Accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Créer des zones Naturelles indicées, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Mettre à jour la liste du patrimoine protégé et celui pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;
- Apporter des compléments sur la prise en compte des risques (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;
- Adapter les OAP à l'évolution des projets ;
- Rectifier des erreurs matérielles

La consommation d'espace	La modification n°3 du PLUi a des incidences positives sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : 17 ha ont été supprimés en zone Urbaine ou A Urbaniser
Le climat, l'air et l'énergie	Au regard de la nature des modifications apportées au PLUI, il n'y a pas d''incidence sur cette thématique. La modification n°3 du PLUi a toutefois des incidences positives à travers le renforcement des protections paysagères et environnementales au sein des zone Urbaines et des exigences en matière d'espace de pleine terre. Le tout participe au maintien et à la création d'îlots de fraîcheurs urbains.
L'exposition aux risques, nuisances et pollutions,	La modification n°3 du PLUi a des incidences positives concernant la non exposition des populations au risques. 23 851 hectares supplémentaires concernés par l'aléa remontées de nappes (débordements de nappes et inondations de cave). La mise à jour de l'aléa feu de foret a permis d'intégrer les campings à cet enjeu et d'exclure les zones bâties ou récemment urbanisées ne bénéficiant plus de couvert boisé significatif (zones d'activités économiques, centres bourgs, zones commerciales).
La ressource en eau	• Capacité des équipements d'alimentation en eau potable et d'assainissement : la modification n°3 du PLUi tend à diminuer la pression sur ces équipements à travers la réduction des surfaces constructibles et un phasage accru dans l'aménagement des OAP à vocation d'habitat.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

	• **Protection des captages d'eau potable : Aucune modification n'est prévue au sein des périmètres de protection des captages**. Par ailleurs, ils sont préservés par un classement en zone Naturelle au PLUI. Les arrêtés préfectoraux définissant ces périmètres de protection des captages et leur règlement seront pris en compte dans les choix de modification du PLUi, puisque les captages et leurs périmètres de protection valent servitudes d'utilité publique. • **Gestion des eaux pluviales. Traitement des espaces libres et lutte contre l'imperméabilisation des sols.** La modification n°3 du PLUi a des incidences positives à travers le renforcement des protections paysagères et environnementales au sein des zone Urbaines et des exigences en matière d'espace de pleine terre
Le paysage et le patrimoine	**La modification n°3 du PLUi a des incidences positives à travers une protection renforcée du patrimoine architectural et naturel au sein des zone Urbaines :** • 1ha supplémentaire classé dans la bande littorale des 100 m • 225 bâtis supplémentaires protégés pour leur valeur patrimoniale • 26 arbres remarquables supplémentaires protégés • 19 ha supplémentaires protégés au titre du paysage (couvert boisé et surface naturelle)
Les milieux naturels et la biodiversité	• 16 ha supplémentaires classés en zone Agricole ou Naturelle • La rectification d'erreurs matérielles concernant la Trame verte et bleue n'est pas considérée comme significative : ajustement de Trame bleue en zone Urbaine, détourage de réservoirs de biodiversité autour de bâtiments d'exploitations agricoles, remplacements des motifs de protections (d'écologiques vers paysagers), etc.
Le réseau Natura 2000	Le territoire de la Communauté de communes est concerné par 12 sites Natura 2000. Les seules et rares modifications les concernant visent la reconnaissance d'exploitations agricoles, soit par un changement de zonage de Naturel vers Agricole, soit par détourage de réservoirs de biodiversité autour des bâtiments agricoles.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

	
La gestion des déchets	Au regard de la nature des modifications apportées au PLUI, il n'y a pas d'incidence significative sur cette thématique.

En conclusion, les modifications prévues dans le cadre de la modification n°3 du PLUi auront donc un impact neutre voire positif sur l'environnement et aucune incidence notable sur les sites Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Mémoires en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées et par les communes

Projet de modification n°3 du PLUi – Dossier d'enquête publique

Table des matières

I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PPA 3
A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS 3
B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS 4
Conseil Départemental des Landes (courrier du 22/11/22) 4
DDTM des Landes (note technique du 16/12/22) 6
Direction territoriale SNCF (avis du 26/09/2022 et du 24/01/2023) 14
MRAE (avis du 26/09/2022 et du 24/01/2023) 14
PREFECTURE DES LANDES (courrier du 12 décembre 2022 et courrier électronique du 01/02/2023) 15
UDAP (mail du 10 octobre 2022 et annexe à la note technique de la DDTM du 16/12/2022) 15
II. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES 18
A. AVIS FAVORABLES 18
B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS 19
Angresse (Délibération du 28/10/22) 19
Azur (Délibération 8/12/2022) 21
Benesse Maremne (Délibération du 11/10/2022) 21
Capbreton (courrier du 21/10/2022) 23
Josse (courrier du 10/11/2022) 28

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Labenne (courrier du 06/10/2022) 30
Magescq (Délibération du 19/09/2023) 31
Messanges (Délibération du 13/10/2022 et du 24/01/2023) 31
Moliets et Maa (courriers du 27/10/2022 et du 20/01/2023) 33
Orx (Délibération du 02/09/2022) 35
Seignosse (Délibération du 17/10/22) 36
Soustons (courrier du 17/10/22) 42
Vieux Boucau (Délibération du 26/09/2022) 44

Préambule quant à la lecture des mémoires en réponses :

- Ces premiers éléments de réponses données par MACS visent à **clairement identifier les secteurs géographiques ou les thématiques qui pourraient encore connaître des évolutions par rapport au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé en juillet 2022**, soumis depuis à l'avis des PPA, de la MRAE et des communes et enfin versé au dossier d'enquête publique.

- **Ces premières indications restent, pour certaines, à consolider ou à affiner** avec les communes, les partenaires et/ou les autorités compétentes : elles sont à cet effet signalées comme « à étudier ».

- **La prise en compte définitive de ces demandes est soumise à l'avis de la commission d'enquête puis à l'approbation du conseil communautaire de MACS**.

- **Par souci de clarté pour le grand public, des cartes ont été réalisées** : elles visent à situer les demandes de modifications localisables, exprimées par les Personnes Publiques Associées et les communes dans leur avis sur le projet de modification n°3 du PLUi. **Les demandes impactant toute une commune ou tout le territoire intercommunal ne sont pas localisées** : il faut se reporter aux tableaux pour prendre connaissance de l'exhaustivité des demandes.

- **La délimitation des demandes de modifications est approximative** et donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PPA

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLUi a été notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Le projet de modification n°3 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 27 juillet 2022. À ce jour, les personnes publiques suivantes n'ont pas émis d'avis :

- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX
- CC COTE LANDES NATURE
- CC DU SEIGNANX
- CC MACS au titre du SCOT
- CC PAYS D'ORTHE ET D'ARRIGANS
- CCI des LANDES
- COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE
- PREFECTURE DE REGION
- REGION NOUVELLE AQUITAINE

A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS

PPA	DATE RECEPTION AVIS	
CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	28/09/2022	Avis favorable
CHAMBRE D'AGRICULTURE	29/09/2022	Avis favorable
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	29/08/2022	Après lecture attentive de ce dernier, je vous informe que celui-ci n'appelle pas d'observation de ma part.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS

Conseil Départemental des Landes (courrier du 22/11/22)

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
41	DESSERTE	* **Magescq OAP n°1** : initialement une desserte de l'ensemble de la zone était prévue avec une voie en sens unique. Dans le nouveau projet, deux accès distincts seront réalisés et les conditions d'accès à l'espace des équipements publics non précisées. En l'absence d'autres éléments de précision, ces principes peuvent conduire à un mode de fonctionnement de type impasse très limitatif et regrettable en termes des déplacements sur le secteur (qualité des échanges entre zones de quartier, absence de lien avec un potentiel développement vers le nord, circuit de collecte des ordures ménagères, ...). * **Messanges OAP 1** : les conditions d'accès de la zone ont été revues et sont en parfaite adéquation avec les principes vus entre nos services et la commune. * **Tosse OAP 12 « Daulouede » :** cette zone est ajoutée et a fait l'objet de remarques de nos services en raison d'un accès projeté très proche du carrefour existant entre les routes départementales n° 652 et 133 alors qu'un usage de la rue Labruquère pouvait être envisagé.	**Avis défavorable** *** MAGESCQ OAP n°1** : l'abandon du projet initial de desserte sous forme de boucle à sens unique à l'intérieur de l'OAP (qui aurait été idéal) est lié aux résultats des études environnementales empêchant la traversée de cet espace boisé. D'autre part, le tracé initial de la voie, traversant l'espace public dédié notamment à des activités sportives et de loisirs n'apportait pas toutes les garanties de sécurité pour les futurs usagers. La création de 2 accès distincts pour desservir un nombre mesuré de logements (50 logements répartis sur 2 sites) s'accompagnera d'aménagement spécifique (plateau ralentisseur) pour garantir la sécurité des flux sur la RD. Enfin, il est précisé dans la partie écrite de l'OAP que "le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération" dans le cadre de l'instruction des permis de construire. *** TOSSE OAP n°12** : les remarques formulées par le CD40 ont été étudiées avec le service voirie de MACS et la commune : l'étroitesse de la rue LABRUQUERE (moins de 4m) rend délicate la desserte, à double sens, de ce site de projet prévoyant environ 28 logements, en plus de la circulation actuelle. Il est donc préféré un accès par la RD 153 (route de Saubion) avec un carrefour à aménager avec la RD 652 (route de Seignosse).	0
	ZAC LO SPARBEN	*** Notice explicative (Page 284)** : il conviendrait de revoir la formulation de la phrase comme suit : « Suite au jury citoyen, la résidence de tourisme (130 appartements) a été remplacée par des villas bords de golf (22 villas) et maisons jumelées (47 maisons) (habitat non permanent)». * **Plan 3.2.9 / Risques** : Les différents hatch qui marquent les différents risques n'ont pas de limites ce qui crée des grosses difficultés à l'heure d'apprécier certaines réglementations. C'est notamment le cas pour celui relatif à l'aléa feu de forêt qui couvre presque la totalité de la ZAC et rend la définition du retrait de 12 mètres délicate. *** OAP SPARBEN :**	**A prendre en compte, conforme aux objectifs de la M3.**	0

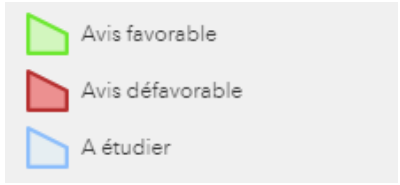
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

38		Pages 421, 423 et 424, à la demande du jury citoyen, dans la légende figurant la signification du fond violet foncé, supprimer la mention « de type résidence 'de tourisme». Page 423, revoir l'intitulé de la fiche qui est erroné : remplacer« zoom 1 » par« zoom 2 ». Page 427, la phrase « La programmation devra respecter les différentes fiches de lots annexées à la présente OAP» est coupée et non lisible complètement.		

Magescq – OAP n° 1

Tosse – OAP SPARBEN

Tosse – OAP n° 12



Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

DDTM des Landes (note technique du 16/12/22)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
REMARQUES GLOBALES	• La notice explicative du projet de 324 pages ne justifie pas assez les choix retenus. Le manque de justification ressort sur beaucoup de modifications et l'erreur matérielle est souvent utilisée, mais peu justifiée : cf. rappel dans le paragraphe 1 (EBS à Seignosse). • Par exemple page 177 de la notice explicative. Il y a une incompréhension sur la modification qui ajoute une protection mais entoure une maison pour permettre des travaux avec cette protection (Messanges). • Sur la commune de Messanges, page 92, les parcelles concernées sont CH 14 et CH 24. Nous déduisons que ces parcelles font suite à une division du terrain, l'information mérite d'être indiquée dans la justification. • Sur la commune de Seignosse : A la page 186, les parcelles concernées par une suppression d'EBC auraient mérité d'être nommées et la superficie de la zone indiquée. • Page 27 : Destination des constructions sur le territoire – la modification autorise la construction ou l'extension des logements en zone NT1 et UT (secteur à vocation touristique) pour de l'hébergement saisonnier => la collectivité doit s'assurer au travers du règlement que les nouvelles possibilités de construction ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. • OAP: il convient de revoir le sommaire du dossier OAP. Par exemple, il est indiqué page 309, Tosse, or, cela concerne la commune de Soustons. Exemple d'incompréhension page 227 concernant une nouvelle OAP sur la commune de Magescq, dans le titre est indiqué OAP n°8 et dans les pages suivantes, il n'y a pas de numéro. Dans le dossier OAP, il n'y a pas de numéro d'inscrit mais des noms que l'on ne retrouve pas dans la notice.	• **Paragraphe 1 et erreur matérielle. La rectification de l'erreur matérielle à Seignosse a été abandonnée** • Page 177 de la notice explicative (Messanges) : il y a une erreur de rédaction dans l'explication de la modification. Il n'y a pas de détourage de la maison. • Page 92 de la notice explicative (Messanges) : les parcelles CH14 et CH 24 et leurs changements de destination se situent sur la commune de Saint Geours de Maremne et non de Messanges. Ces deux parcelles ont fait l'objet d'une réunion de parcelles en janvier 2022. CH0014 et CH0024 sont devenues CH0033. **A Prendre en compte en modifiant la liste annexée au PLUi.** • Page 186 de la notice explicative (Seignosse) : la superficie concernée par la délimitation de l'EBC est d'environ 400 m². Ces précisions ont été également apportées dans les échanges entre MACS et la MRAE. • Page 27 : le règlement écrit du PLUI prévoit en zone N et U, en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, que tout projet peut être refusé si les constructions portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (page 76 et 194). De plus, en zone N, toute autorisation est conditionnée au fait que les constructions et installations ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (page 175) • **OAP : à prendre en compte concernant la mise à jour du sommaire** et leur mise en forme	0
REGLEMENT ECRIT ET RISQUES	SOUSTONS : intégrer l'annexe sanitaire qui relèvent de la prise en compte du risque inondation dans les doc graphiques et règlement écrit, pour les rendre opposables aux tiers. Quelle est la traduction réglementaire au PLUi de cette prise en compte des axes de ruissellement ?	**A étudier, en lien avec les études communales en cours.** L'intégration de ces axes de ruissellement dans les documents graphiques du PLUi nécessite au préalable la finalisation d'études hydrauliques en cours. Il s'agit toutefois de porter à la connaissance du public cet aléa. Les dispositions générales du règlement écrit modifié par le projet de modification n°3 du PLUi viennent intégrer le cas de Soustons : « dans les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables ainsi que les zones concernées par un risque inondation (CF annexe sanitaire du	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

		PLUi), tout nouveau logement est interdit, les sous-sols semi-enterrés et les remblais sont interdits. Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme. »	
REGLEMENT ECRIT ET RISQUES	• **Cas de l'airial :** pour la possibilité d'extension cette dernière doit intégrer la prise en compte des risques naturels • **Risque feu de forêt** : nouvelle rédaction de la 2e phrase du nouveau paragraphe : " Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon..." et non implantés • **Remontée de nappes** : proposition d'une nouvelle rédaction " le plancher des constructions autorisées doit être surélevé 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, dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe" + reprendre ce principe dans les OAP	A prendre en compte : *** Airial :** une précision sera rajoutée pour les airiaux (page 30 des dispositions générales). *** Risque feu de forêt**, prise en compte dans les dispositions générales du règlement écrit (page 25). *** Remontée de nappes**, prise en compte de la nouvelle rédaction dans le règlement écrit et les OAP.	+
	Risques : • **Cas des changements de destination** : intégrer la prise en compte des risques naturels • **Clôtures** : rappel des principes de base pour les clôtures : prise en compte en zone d'aléa FF fort (pas de végétaux secs) + prise en compte en zone inondable du principe de transparence hydraulique. • **En zone A et N (page 76)** : prendre en compte la Jurisprudence du CE 30/01/20 pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la piste périphérique devra répondre aux exigences de prise en compte du risque incendie de forêt, à savoir : être reliée à la voie publique, libre de tout obstacle entravant la circulation + ne pas constituer un cul de sac pour véhicule incendie + être maîtrisée et pérenne + garantir un accès au massif tous les 500m minimum.	Avis défavorable : *** Prise en compte des risques et changements de destination** : il est déjà précisé en introduction pour toute limitation en zone A et N (page 147 et 173) que ces dernières sont autorisées "Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager)" *** Clôtures :** les dispositions du règlement écrit prennent déjà en compte les risques en zone U, A et N (page 116, 161 et 191). ***Risque incendie et opérations d'aménagement d'ensemble** : ces dernières peuvent se réaliser dans les zones U (prévoyant déjà ces dispositions page 40) mais absolument pas dans les zones A et N.	0
CHANGEMENT DE DESTINATION	Mettre en concordance la liste des bâtiments susceptibles de changement de destination avec les documents graphiques. Certains ne sont pas repérés sur le zonage : • Azur (B281 et non B121) • Moliets et Maâ : AY 1 listé mais pas identifié sur le plan et AW114 avec 2 bâtis répertoriés sur le plan mais pas listés.	A prendre en compte / Mise à jour de l'annexe liste des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N : *Mauvaise référence dans l'annexe du règlement écrit de la parcelle B0121, à identifier en réalité sur la parcelle B0281. * Après vérification, la parcelle AY0001 est située en zone Urbaine : il n'est pas nécessaire qu'un changement de destination (utile seulement en zone A et N) lui soit affecté au titre du PLUI. Cette parcelle sera supprimée de la liste. * Repérage sur le document graphique de la parcelle AW0114 mais pas listé sur l'annexe, qui sera donc mis à jour.	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

CHANGEMENT DE DESTINATION ET RISQUES	Messanges (AL474) et Soustons (AS235) : intégrer la prise en compte du risque inondation par débordement de nappe (rehausse du niveau de plancher de + 0,30m minimum par rapport au TN)	**Avis défavorable** car cette disposition est déjà intégrée au règlement écrit du PLUI, dans les dispositions générales relatives à l'aléa remontées et qui concerne tout type de projet et dans les dispositions générales des zones A et N : "Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager)".	0
PLANS et aléa remontée de nappes	Pour le risque inondation par débordement de nappe, deux cas de figure peuvent se présenter : terrains classés en zone U et AU dans la partie actuellement urbanisée et terrains classés en zone U et AU situés en extension urbaine (Bénesse-Maremne, Josse, Magescq, Messanges, Moliets-et-Maâ, Saubion, Saubusse, Seignosse, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Tosse). **Pour le second cas de figure, la meilleure prise en compte du risque consisterait à éviter de maintenir en zone de développement les secteurs en extension urbaine.**	**A étudier, au-delà de la M3 du PLUI.** L'adoption de cette logique d'évitement par le PLUi concernant l'aléa remontée de nappes (qui impacte fortement le territoire communautaire de par son histoire) et l'abandon de zones AU, nécessite au préalable de consolider et d'affiner la connaissance produite dans l'atlas du BRGM de 2018 (maille de 250m). Un premier échange a eu lieu avec entre MACS, le BRGM et la DDTM40 à l'été 2022 concernant les possibilités d'un partenariat, qu'il reste à concrétiser.	0
OAP	*Afin d'alléger le document à l'échelle de l'ensemble des OAP, **la partie « 4. Qualité environnementale et prévention des risques » pourrait être déplacée dans le « Référentiel commun – principes généraux des OAP » (p 9 à 55).** * Pour la commune de Soustons, p 315 et 327, un bonus de constructibilité est accordé en zone potentiellement sujette au risque inondation par débordement de nappe. Il apparaîtrait pertinent de ne pas d'octroyer une majoration de constructibilité en zone à risque. Il n'est pas émis de remarque sur ce principe de bonus pour le reste de la zone U située hors zone à risque.	*Le référentiel commun des OAP n'est pas systématiquement lu par les porteurs de projets et certaines communes (notamment celles ayant un PPRL) ont ajouté des dispositions spécifiques qui ne s'appliqueront pas sur l'ensemble du territoire. *Concernant le bonus de constructibilité, la réalité de l'aléa reste à confirmer (cf. réponse ci-dessus concernant l'aléa remontée de nappes).	0
OLD	**Annexes PLUI et Obligations Légales de Débroussaillement** : intégrer le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies sur les OLD concernant les terrains bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un PLUi en nature bois, forêts, landes, plantations ou reboisements ou situés dans un périmètre de 200 mètres d'une zone de cette nature.	**A prendre en compte**	0
PLANS et Mise à jour de l'aléa incendie de forêt	11 communes sur 23 ont bénéficié d'une mise à jour de l'aléa incendie de forêt sur les documents graphiques. La méthodologie employée pour cette mise à jour aurait dû être décrite dans le rapport de présentation. Ces éléments explicatifs manquants auraient permis de mieux appréhender et de justifier ce travail (pourquoi 11 communes sur 22 ? Quels arguments pour l'ajout ou la suppression des zones d'aléa ?). Toutefois, après analyse des 11 communes, il apparaît que : • les « surfaces ajoutées » correspondent à des secteurs d'enjeux (campings à Capbreton, Moliets-et-Maa, Messanges, Saubion) ou boisées (Angresse) ; • les « surfaces retirées » correspondent aujourd'hui à des secteurs urbanisés (CAPBRETON, Angresse, Josse, Magescq) ou d'aléa faible (Magescq).	**Des informations générales ont en effet été données dans la page 191 de la notice explicative :** « A la demande des services de l'Etat, la connaissance de l'aléa feu de forêt a été mis à jour en particulier pour intégrer les campings (conformément à l'atlas de la DDTM de 2011 les soumettant à un aléa fort). A contrario les zones bâties sont exclues du périmètre d'aléa (conformément aux données plus fines et récentes produites dans le cadre de PLU postérieurs à 2011). Les communes concernées par cette mise à jour sont les communes de : Azur, Moliets et Maa, Capbreton, Josse, Labenne, Messanges, Saubion et Seignosse. » Des précisions sont données dans le tableau ci-après,	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

		commune par commune, sur les sites concern[illegible] d'information ayant conduit à ces évolutions.	

Aléa feu de forêt et évolutions proposées dans le projet de M3

	0 changement	Modif en + et origine (>)	Modif en - et origine (>)
ANGRESSE		chemin de sarrebruck>DDTM	zone bâtie du Super U (erreur mat)> MACS
AZUR		camping en bord d'étang>DDTM	zones bâties du bourg>DDTM
BENESSE MAREMNE	X		
CAPBRETON		campings >DDTM	ZAE des 2 pins>DDTM + scories dans tissu urbain (erreur mat)>MACS
JOSSE			ZAE du Mouta > DDTM
LABENNE		Nord et Sud du Marais d'Orx + campings Boudigau + 3 secteurs d'OAP au Nord >PLU	coeur boisé et partie Sud Ouest du centre ville + partie sud A63+ secteur entre zoo et camping Boudigau+arrière dune>PLU
MAGESCQ			cœur boisé au centre ville + parc photvoltaïque+ parcelles agricoles et ruisseau de la moulaque à l'Ouest >PLU et/ou DDTM
MESSANGES		camping au Sud >DDTM	
MOLIETS		camping >DDTM et PLU	centre bourg et etang >PLU et DDTM
ORX	X		
SGM	X		
SJM	X		
SMH	X		
SVT	X		
SMG	X		
SAUBION		camping>DDTM	
SAUBRIGUES	X		
SAUBUSSE	X		
SEIGNOSSE		Sud de OAP lenguilhem suite à sa réduction>DDTM	
SOORTS HOSSEGOR			lanières le long du canal (erreur mat)>MACS
SOUSTONS			scorie isolée au Nord Est de la commune
TOSSE	X		
VIEUX BOUCAU	X		

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

OAP et documents graphiques

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
30	TVB	SEIGNOSSE/Rectifier une erreur matérielle sur la délimitation d'un EBC. La topographie ne peut à elle seule justifier l'erreur matérielle afin de diminuer cette zone en EBC qui est en continuité d'un EBS et qui semble faire partie d'un ensemble boisé cohérent. Le déclassement d'une zone classé dans le PLUi en EBC au titre du L 127-27 du CU est possible à condition de démontrer que la zone ne constitue pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou groupement de communes.	A prendre en compte. La modification proposée d'un Espace Boisé Significatif au titre de la loi Littoral au niveau du golf de Seignosse est abandonnée, conformément à nos échanges avec la MRAE.	+
29	ZONAGE	TOSSE / Ouverture zone 2AU. La collectivité doit justifier de cette ouverture (dans le cadre d'une modification) au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones AU de l'ensemble du territoire et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ainsi que dans les zones U inexploitées (dents creuses).	A prendre en compte : l'ouverture de cette zone 2AU est reportée à une date ultérieure.	+
39	CHANGEMENT DE DESTINATION	CHANGEMENT DE DESTINATION ET RISQUES : Moliets-et-Maâ (AT193) : ne peut bénéficier d'un changement de destination en l'état du fait de l'aléa FF fort et distance inférieure à 12m de la zone d'aléa. Afin de réduire la vulnérabilité du bâtiment vis-à-vis de l'aléa, le règlement devrait 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 ». CHANGEMENT DE DESTINATION ET LOI LITTORAL Pour les communes soumises à la loi Littoral, l'interdiction du changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières » a été introduite par la loi ELAN [...] Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas dans ces conditions une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Il en résulte que les constructions qui relèvent de ces caractéristiques ne sont pas regardées comme ayant une destination agricole [...]. Il n'y a donc pas, à notre sens, lieu de les identifier dans le PLU pour un changement de destination. La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme [...].Sur les communes littorales, seules les constructions ayant actuellement les destinations suivantes pourraient donc être repérées pour un changement de destination : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.	A prendre en compte : * Messanges (parcelle AL0474) : abandon du changement de destination car maison principale datant de 1730 selon le cadastre (et donc antérieure à 1943) et grange ayant perdu sa vocation agricole. *Moliets (Parcelle AT193) : abandon du changement de destination car bergerie isolée, antérieure à 1943 et ayant perdu sa vocation agricole. A l'échelle des 23 communes, l'aléa feu de forêt a été mis à jour à partir de l'atlas DDTM, excluant dorénavant ce bâti, et la réalité du boisement n'est plus avéré (défrichement depuis 2011). *Soustons (parcelle n°BP53) : abandon car changement de destination d'une ancienne étable (ensemble bâti constitué d'une maison du 18ème siècle, antérieur à 1943) ayant perdu sa vocation agricole.	+

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

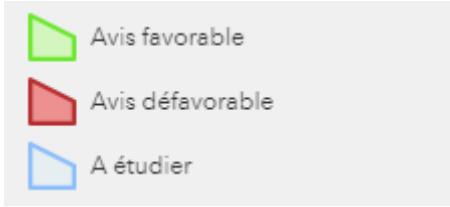
41	ALEA INCENDIE DE FORET	Au final, des interrogations persistent pour la **commune de Labenne**. En effet, soit les projets de « surfaces retirées » ne correspondent pas à des secteurs ayant fait l'objet de demande d'autorisation de défrichement, soit ces secteurs ont obtenu des autorisations de défrichement mais sans avoir réalisé les travaux. Dans tous les cas, les secteurs restent aujourd'hui boisés et doivent être maintenus en zone d'aléa fort.	**A prendre en compte** : l'aléa fort feu de forêt sera maintenu (tel que matérialisé dans la version initiale du PLUi) sur les sites suivants : - Entre le camping des chalets du Boudigau et le zoo de Labenne - Sur le secteur BENADON, au Sud-Ouest du bourg de Labenne, où un plan de gestion permet des coupes forestières régulières. - Au Nord et au Sud de l'aire d'autoroute. - Côté Ouest de l'A63 sur l'ancien site de carrière. - Côté Sud, à la limite avec Ondres.	+

Labenne

Tosse

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Seignosse

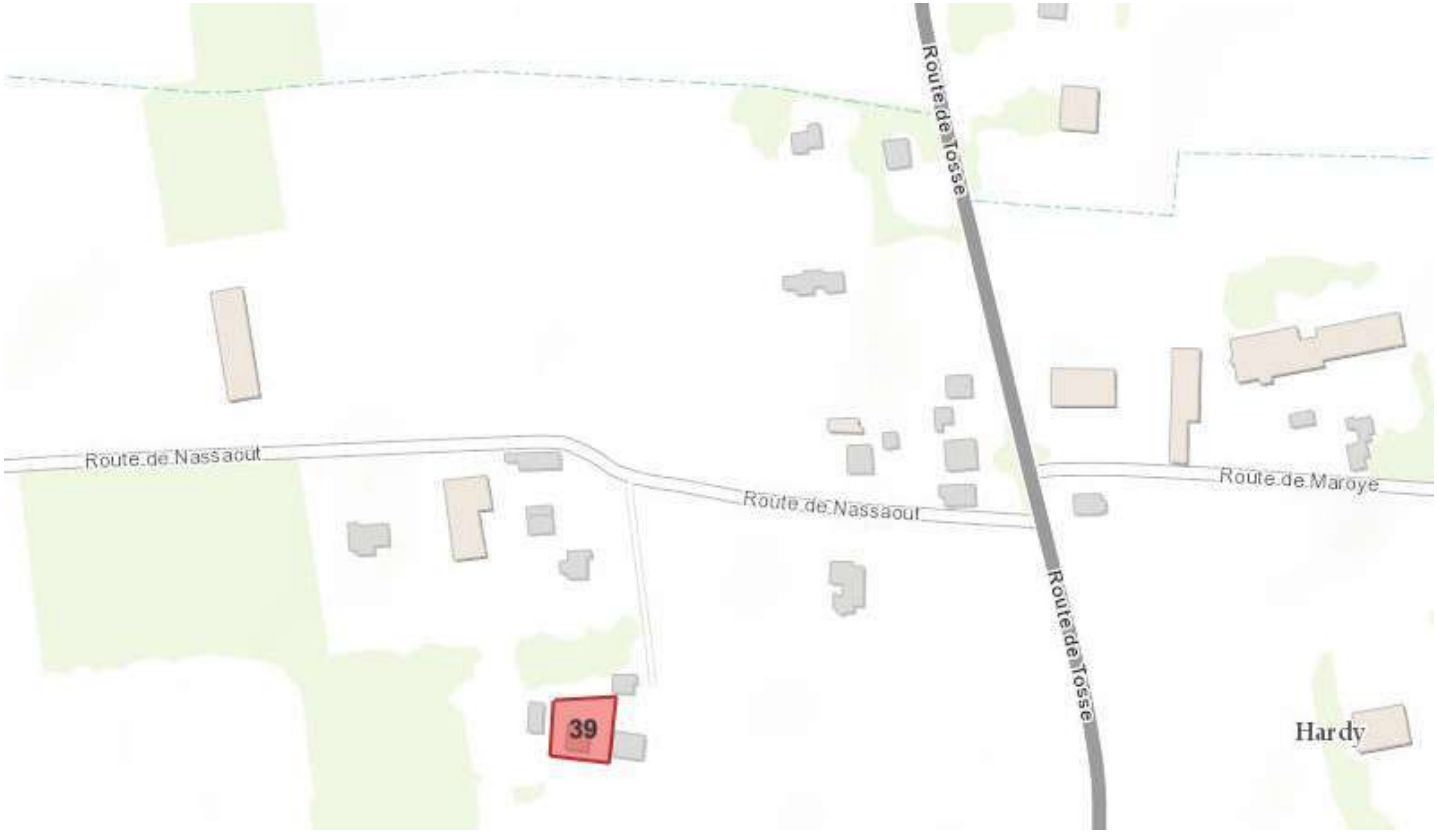


Messanges

Moliets

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Soustons



Localisation approximative, donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.

Avis favorable
Avis défavorable
A étudier

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Direction territoriale SNCF (avis du 26/09/2022 et du 24/01/2023)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
	Avis favorable. Il est rappelé l'application du décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire permettant l'application des dispositions de l'ordonnance 2021-444 du 15 avril 2021 qui pourra amener une mise à jour éventuel de la fiche servitude T1, s'appliquant sur le domaine public ferroviaire.	**A étudier** avec les services de l'Etat en charge des servitudes d'utilité publique	0

MRAE (avis du 26/09/2022 et du 24/01/2023)

SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS (recours)	Incidences enviro, paysage
Avis du 26/09/2022 : En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Maremne-Adour-Côte-Sud (40) présenté par la collectivité de Maremne-Adour- Côte-Sud **est soumis à évaluation environnementale**.	• Trois bâtiments initialement susceptibles de changer de destination dans la modification n°3 du PLUi sont supprimés ; que les bâtiments maintenus comme susceptibles de changer de destination (parcelles AH298 et AX84 et 94 sur la commune de Soustons) sont situés au sein d'espaces déjà bâtis, en dehors des espaces naturels sensibles ; • Le règlement écrit encadre les constructions et installations dans les STECAL à vocations autres qu'économique, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; • 1 600 m² d'EBC sont supprimés sur les communes d'Azur, Moliets et Seignosse ; que ces délimitations en EBC débordaient sur des bâtiments existants et le domaine public et constituaient des erreurs matérielles ; • 7 300 m² d'EBC sont supprimés à Saint-Vincent-de-Tyrosse en exécution du jugement du tribunal administratif de Pau considérant ce classement comme non fondé ; que l'actuel EBC sur Soorts Hossegor est supprimé au profit d'un classement au titre des éléments de paysages ; que ce choix doit être justifié au regard de la réduction de la protection induite ; • Les surfaces boisées classées en EBC et les éléments identifiés au titre de la protection des éléments de paysages de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont actualisés dans le rapport de présentation du PLUi ; • La collectivité mentionne l'abandon de son projet de suppression de l'EBC au niveau du Golf de Seignosse et le report de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à Tosse ;	0
Avis du 24/01/2023. La décision 2022DKN193 soumettant à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLUi de Maremne-Adour-Côte-Sud (40) est retirée et remplacée par la présente décision. En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, **le projet de modification n°3 du PLUi de Maremne-Adour-Côte-Sud (40) tel que présenté à l'appui du recours gracieux à l'encontre de la décision 2022DKN193, n'est pas soumis à évaluation environnementale.**		0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

PREFECTURE DES LANDES (courrier du 12 décembre 2022 et courrier électronique du 01/02/2023)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
CHANGEMENT DE DESTINATION	**Saisine CDNPS et CDPENAF** Au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (CU), vous saisissez la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) des Landes au regard des ajustements apportés au règlement par l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLUi. Selon les dispositions de l'article L 151-11, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF dans les zones agricoles (A) et à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) dans les zones naturelles (N). L'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS sera requis au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.	**A prendre en compte :** la CDNPS ni la CDPENAF ne seront consultées pour avis sur le projet de M3.	0
EBC et EBS	**Saisine CDNPS** Quant à la saisine de la CDNPS concernant le déclassement des espaces boisés classés, (article L 121-27 du code de l'urbanisme), votre dossier sera présenté lorsqu'il sera enrichi par les justifications fournies par I 'évaluation environnementale et celles attendues sur l'erreur matérielle. Pour rappel, il est possible pour la collectivité de déclasser une zone classée dans le PLUi en espaces boisés classés à condition de démontrer que la zone ne constitue pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune. **MAIL complémentaire du 01/02/2023** La fiche technique liée à l'instruction gouvernementale de 2015, précise que c'est le (dé)classement des Espaces boisés significatifs institués au titre du L 121-27 du CU qui doit faire l'objet d'un avis de la CDNPS. Par conséquent, si votre procédure de modification de PLU de (dé)classe pas des espaces boisés significatifs, l'avis de la CDNPS n'est pas requis au titre du L121-27. Le seul point qui aurait pu faire l'objet d'un avis de la CDNPS c'est pour les changements de destination maintenus (surtout si ces bâtiments sont en zone N) mais comme indiqué dans notre note technique, c'est au moment de l'autorisation d'urbanisme que l'accord (car avis conforme) de la CDPENAF ou de la CDNPS sera requis. Donc et sur les deux points évoqués, l'avis de la CDNPS n'est pas requis à ce stade de la procédure au titre de la loi littoral.	**A prendre en compte** : la rectification de l'erreur matérielle concernant la délimitation d'un EBS à Seignosse a été abandonnée. la CDNPS ne sera pas consultée pour avis sur le projet de M3.	0

UDAP (mail du 10 octobre 2022 et annexe à la note technique de la DDTM du 16/12/2022)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
QUALITE ARCHITECTURALE	De façon générale, je relève la volonté d'une évolution réglementaire vers une meilleure prise en compte du traitement de l'aspect extérieur des constructions et mon service a pu émettre certaines remarques correctives qui portent notamment sur une meilleure compatibilité du PLUi applicable avec le règlement du SPR de la commune de Soorts-Hossegor et sur l'homogénéité du traitement des clôtures sur la bande côtière et retro littorale qui revêt un enjeu de paysage et de qualité du cadre de vie important pour les	**A étudier en lien avec l'ABF et les communes**	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

	élus de la communauté de commune et pleinement justifié au regard de la protection au titre du site inscrit. Par ailleurs, je peux observer dans la pratique quotidienne des professionnelles (architecte, promoteur, porteur de projet, demandeur...) que **la forme du document applicable tend à complexifier la compréhension des règles par un système de règles générales et règles spécifiques liées à la commune dont l'ergonomie n'est pas de nature à rendre la règle parfaitement transparente et compréhensible par le grand public. Mon service demeure à votre écoute sur ce sujet afin de vous apporter notre expertise et nos conseils.** Enfin compte tenu d'une part de l'ambition portée par cette modification qui tend à prendre en compte le rapport des constructions à venir avec leur environnement et d'autre part de la pression foncière exercée sur le territoire de MACS, **il semblerait opportun de compléter l'expertise technique des instructeurs du droit des sols par un architecte conseil sur l'ensemble du territoire de la communauté de commune.**		
REGLEMENT ECRIT/ AIRIAL	Extension des bâtiments (page 30) : Pour la phrase "Les extensions des bâtiments sont autorisés sous réserve de respecter les limitations régissant les zones A et N", ajouter "et sous réserve de respecter l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments."	**Avis défavorable.** Ces dispositions existent déjà dans les règles générales relatives à l'aspect extérieur et la qualité des constructions (page 155 et 156 en zone A)	0
REGLEMENT ECRIT /PATRIMOINE BATI	Cas de CAPBRETON et SEIGNOSSE Restreindre les démolitions : Remplacer la phrase « les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et (ou) argumentaire architectural prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et où la réhabilitation s'avère impossible » par **« Les démolitions, même partielles, sont interdites sauf état sanitaire assimilé au péril. »**		
	Avis défavorable **CAPBRETON /** permettre la démolition partielle (des rajouts ou verrues) sur les villas remarquables nous semble plus cohérent pour permettre des rénovations qualitatives et permettre une meilleure insertion dans le paysage urbain. De plus, la commune de Capbreton a bien montré sa position quant à la préservation de son patrimoine bâti, avec l'augmentation conséquente du nombre de villas remarquables (de 24 à 190). Ne pas permettre des démolitions partielles de bâtis rajoutés ne nous semble pas cohérent avec la revalorisation et la rénovation qui pourrait être faite. Nous trouvons donc que l'avis de l'ABF est trop restrictif en autorisant les démolitions que pour des raisons sanitaires ou de périls. **Cependant, nous sommes tout à fait ouverts à une nouvelle rédaction, qui pourrait être proposée à l'ABF : "argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABF" par exemple. Même si dans les faits ils seront tous soumis pour avis préalable à l'ABF).** **SEIGNOSSE** / Cette remarque s'appuie sur la notion de péril, c'est à dire qui s'applique à des édifices faisant peser une menace imminente pour la sécurité et justifiant ainsi la prise de mesures d'urgence. Cette approche apparaît beaucoup trop restrictive et fait appel, soit à une procédure juridique très cadrée avec intervention publique (péril), soit à une approche technique dite « d'état sanitaire », qui s'applique en général aux monuments classés, et qui s'avère techniquement complexe pour beaucoup de bureaux d'études structure. Par exemple, la catégorie « mauvais état » de l'approche « état sanitaire », du bilan correspond à l'appréciation globale du constat d'état d'un immeuble qui présente des symptômes majeurs de désordres, pathologie ou altération, un risque de rupture ou des dégradations rapide de l'état global. De plus, d'autres situations problématiques sont rencontrées sur la commune. Une partie des constructions subissent des désordres importants avec les épisodes de sècheresse qui se multiplient. Il en est de même avec le phénomène de nappe phréatique affleurante qui provoque des désordres importants sur des fondations et des murs non prévus pour résister à cette pression. Il est donc nécessaire d'avoir une approche "au cas par cas", et de vérifier si la démolition est évitable ou non. Une démarche de pré-instruction est mise en place sur la commune. L'ensemble des demandes de démolition fera donc l'objet d'une réflexion et d'un recueil d'avis au cas par cas (ABF, Architecte conseil de la commune, élus). Cette méthode permet de		0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

	demander des études et investigations complémentaires (état structurel) et/ou d'apprécier au plus juste la demande, le projet envisagé, la qualité architecturale et patrimoniale primera sur la décision de démolition.		
REGLEMENT ECRIT/RECUL	SOORTS-HOSSEGOR Page 63 et 64 : Implantation par rapport aux voies/emprises publiques et limites séparatives : augmenter la longueur maximum du débord de toit : Un débord de toit jusqu'à 80 cm est autorisé	**A étudier avec l'ABF et la commune** (en cohérence avec les modalités de calcul de l'emprise au sol, excluant les débords de toit inférieurs à 80 cm ?). Dans le cadre de la M3, passage de 40 à 50 cm seulement, en lien avec le SPR.	0
REGLEMENT ECRIT/QUALITE ARCHI	SEIGNOSSE **Page 89 et 90, Façades :** - Supprimer l'insertion ""De manière générale, les menuiseries seront placées en fond de tableau. - Pour le bardage ajouter la typologie suivante ""Ou traitement à base de goudron de pin" - Pour les teintes des enduits : Supprimer le blanc 000 **Page 93 et 94, Couvertures** : - Pour les constructions repérées "comme élément patrimonial bâti à protéger" les tuiles préconisées sont les tuiles canal ou double canal., remplacer par "les tuiles préconisées sont les tuiles canal ou Marseille selon la nature du bâti" - Les couvertures pourront être réalisées avec un matériau métallique. Restriction du type de couverture métallique, remplacer par "Autoriser seulement le zinc. Débords de toit et pente de toit : règles identiques aux couvertures tuiles" **Page 95, Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :** - Ajouter la restriction suivante "Exclure la pose sur les couvertures en tuiles canal traditionnelles" - Ajouter une remarque générale sur la typologie : "Privilégier l'utilisation de la tuile solaire de teinte rouge/brun" **Page 112, Clôture sur voies et emprises publiques :** - Préciser pour la teinte du grillage gris "gris moyen" pour exclure la teinte gris anthracite - Alinéa 3 : Manque un mot dans la deuxième phrase "Cette clôture sera préférentiellement d'une haie d'essences…" **OAP :** - Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques : ajouter : exclure la pose sur les couvertures en tuiles canal traditionnelles. - Couleur : pour les teintes des enduits supprimer le blanc 000	A prendre en compte - **Page 93/94** : Il est proposé par l'UDAP d'autoriser seulement le Zinc. Nous proposons d'ouvrir un peu la palette avec la rédaction suivante : « autorisation des couvertures métalliques à condition de respecter une mise en œuvre "à joint debout" (bac acier ou zinc). Défavorable à imposer des débords de toit sur les projets d'architecture contemporaine à couverture métallique, pour permettre la mise en œuvre de partis pris architectural plus modernes. - **Page 95** : Il est proposé par l'UDAP de "privilégier l'utilisation de la tuile solaire de teinte rouge / brun." - **Page 95** : Afin d'éviter le pastiche de tuile canal en version photovoltaïque, il est préféré la rédaction suivante : "Privilégier l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun". - **Page 112** : Ajouter que le gris anthracite est interdit, pour préciser la règle - **Page 112** : Compléter la rédaction comme suit : "Cette clôture sera préférentiellement d'une haie d'essences variées" - **OAP et capteurs solaires** : Il est proposé par l'UDAP de "privilégier l'utilisation de la tuile solaire de teinte rouge / brun." Afin d'éviter le pastiche de tuile canal en version photovoltaïque, il est préféré la rédaction suivante : "Privilégier l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun". - **OAP et couleur des enduites** : à prendre en compte	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

CLOTURES	CAPBRETON page 118 : Type de clôture autorisé: Un grillage : Ajouter "Proscrire le grillage rigide et la teinte gris anthracite"	**Avis défavorable.** Pour les clôtures, nous souhaitons conserver la possibilité d'installer des grillages rigides ou souples pour plus de choix laissés aux propriétaires et qui plus est, le grillage rigide a l'avantage d'être plus pérenne, ce qui n'est pas négligeable dans une commune littorale	0
CLOTURES	MAGESCQ Page 121 : Supprimer la règle particulière pour la commune de Magescq sur voie et emprise publique : "Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés ".	**Avis défavorable.** Nous souhaitons conserver cette option dans la mesure où les riverains souhaitent isoler leur habitation pour leur tranquillité au vue de la circulation (voitures et piétons). Par ailleurs, l'insertion de ces clôtures dans un environnement évolutif des quartiers et des nouveaux lotissements, nous semble en harmonie avec les lieux, "entre nature et modernité", d'autant qu'il existe des plantations au bord des voies.	0
CLOTURES	MAGESCQ / OAP : en extension de l'urbanisation et en renouvellement urbain, type de clôture (alinéa 5), conserver le règlement écrit actuel : "un grillage uniquement sur limite séparative".	**A étudier,** concernant le fait d'interdire le grillage sur emprise publique (interdiction levée dans le cadre de la M3).	0
CLOTURES	SAUBION / Supprimer la règle particulière pour la commune : "Les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur emprises publiques, uniquement sur RD"	**Avis défavorable.** Nous souhaitons conserver cette option dans la mesure où les riverains souhaitent isoler leur habitation pour leur tranquillité au vue de l'importante circulation sur les routes départementales.	0

II. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLUi a été notifié aux x maires des communes concernées. Le projet de modification n°3 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 27 juillet 2022.
A ce jour, les communes suivantes n'ont pas émis d'avis : Saubion, Soorts Hossegor et Tosse.

A. AVIS FAVORABLES

SAINT GEOURS DE MAREMNE	Délibération du 03/10/2022	SAINTE MARIE DE GOSSE	Délibération du 28/09/2022
SAINT JEAN DE MARSACQ	Délibération du 26/09/2022	SAUBRIGUES	Délibération du 25/10/2022
SAINT MARTIN DE HINX	Délibération du 27/09/2022	SAUBUSSE	Délibération du 20/10/2022
SAINT VINCENT DE TYROSSE	Délibération du 15/11/2022		

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS

Angresse (Délibération du 28/10/22)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
EMPRISE AU SOL	Règlement écrit. **En zone urbaine, dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0%** : conserver les règles particulières de construction et interdire la construction des piscines (couvertes ou non) afin de respecter la nature et fragilité des sols.	**A prendre en compte,** conforme aux objectifs de la modification n°3	+
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	Règlement écrit **:** ***rénovation, aménagement et extension des constructions existantes :** Toitures : règles particulières pour Angresse : les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l'habitation inférieures à 20m². ***constructions neuves :** Toitures : règle particulière sur Angresse : les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l'habitation inférieures à 20m².	**A prendre en compte**, conforme aux objectifs de la modification n°3	0
MIXITE SOCIALE	Règlement écrit. A partir d'un programme de plus de 12 logements ou 750 m² de surface de plancher 25 % de logements sociaux.	**A prendre en compte :** renforcement des obligations (opération de plus de 16 concernée auparavant).	0
ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES	Règlement écrit : ***Type de clôtures autorisées sur emprise publique** : conserver les règles mentionnées, toutefois, préciser sur le mur bahut dispositif de claire voie, les parties vides représenteront un minimum de 2 ou 3 cm + conserver les dispositions sur le mur plein avec une règle particulière à Angresse : 5 mètres à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté + règle particulière concernant les panneaux rigides avec lames occultantes qui sont autorisés. *** Zone A et N** : clôtures sur voies et emprise publique : Dans le cadre d'une uniformisation des règles avec la zone U sur les clôtures : conserver les règles mentionnées, toutefois, préciser sur le mur bahut dispositif de claire voie, les parties vides représenteront un minimum de 2 ou 3 cm + conserver les dispositions sur le mur plein avec une règle particulière : à Angresse : 5 mètres à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté + règle particulière concernant les panneaux rigides avec lames occultantes qui sont autorisés.	**A prendre en compte, conforme aux objectifs de la modification n°3**	0
EMPRISE AU SOL	Plan 3.2.5 : emprise au sol maximale de la parcelle AA 119 à passer de 30% à 22%	**A prendre en compte**, dans un souci de règle homogène sur l'unité foncière, au lieu de différences entre le jardin (30%) et l'habitation (22%).	+

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	environnement, paysage
1	EMPRISE AU SOL	Plan 3.2.5 : emprise au sol maximale de la parcelle AA 119 à passer de 30% à 22%	**A prendre en compte,** afin d'appliquer une règle homogène sur l'unité foncière, au lieu de règles différentes entre le jardin (30%) et l'habitation (22%).	+

Localisation approximative, donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

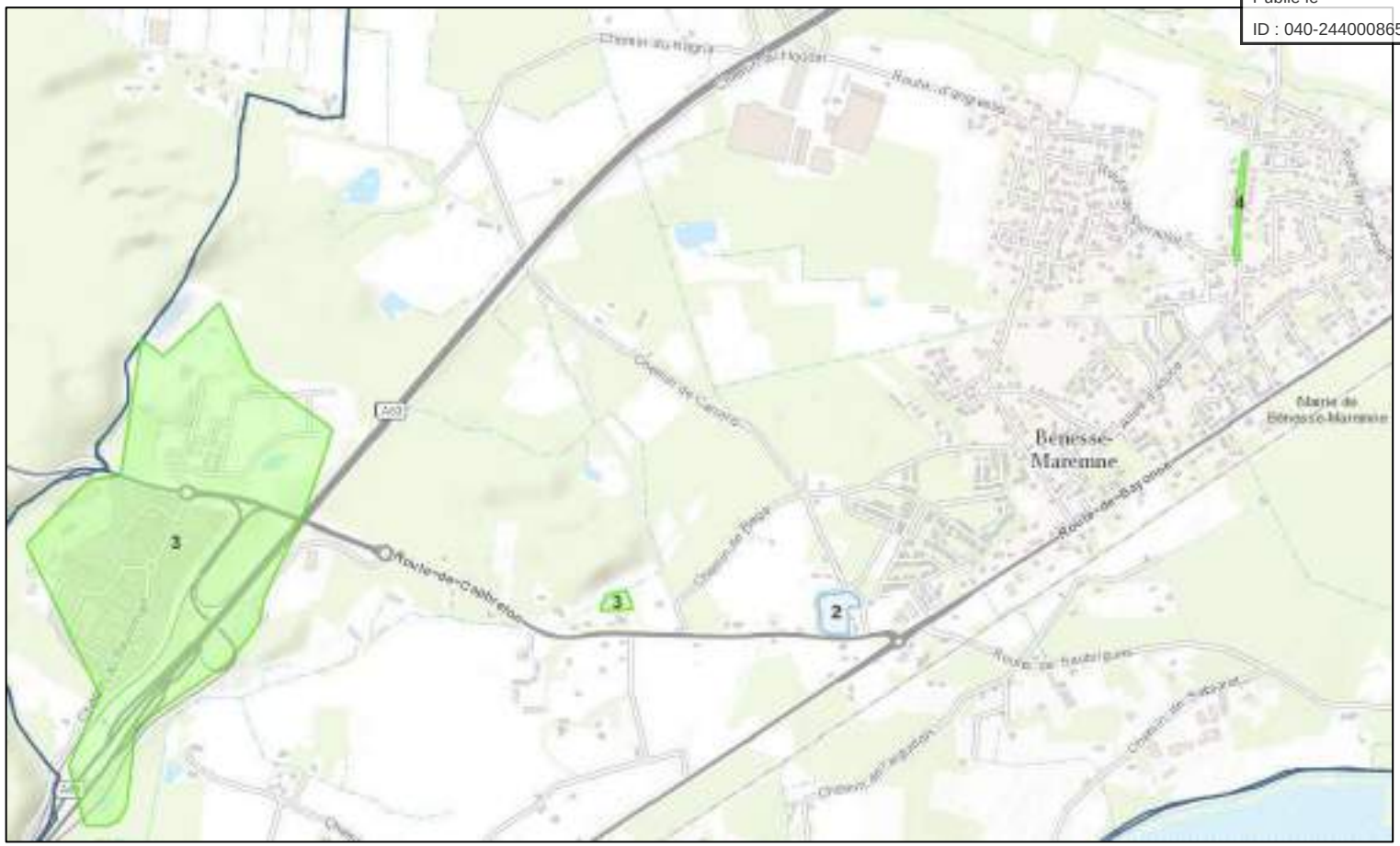
Azur (Délibération 8/12/2022)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS SOUS RESERVE :	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
MIXITE SOCIALE	Règlement écrit : pour tout projet de création de lotissement hors OAP sur le territoire de la commune d'Azur, créant 16 lots ou plus ou sur une superficie de terrain de 1000m² ou plus, 25% ou plus des logements crées soient des logements à caractère social (logements sociaux, etc...)	**A prendre en compte** : instauration d'objectifs de production de logements sociaux en zone Urbaine (inexistant auparavant).	0

Benesse Maremne (Délibération du 11/10/2022)

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Règlement écrit. Préciser la règle d'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques dans les secteurs soumis à une emprise au sol maximale de 5%.	**A étudier/préciser** avec la commune	0
2	MIXITE URBAINE	Plan 3.2.2 : étendre le périmètre de mixité des fonctions renforcée sur les terrains communaux du secteur de la route de Capbreton	**A étudier,** entre développement périphérique de l'offre de commerces et préservation du tissu commercial de centre-ville.	0
3	TRAME VERTE ET BLEUE	Plan 3.2.8 : corriger les erreurs matérielles concernant la trame verte et bleue	**A prendre en compte**, conforme aux objectifs de la modification n°3. Il s'agit de corriger des erreurs matérielles concernant la présence de la trame bleue sur des bâches incendies dans la zone d'activités d'ARRIET, ainsi que sur la largeur de la trame bleue située en zone Urbaine, conformément au règlement écrit (parcelles AS0487 et environs).	0
4	EMPLACEMENT RESERVE	Plan 3.2.11 : renoncer à l'emplacement réservé BEN18 - chemin du Pont englobant les parcelles AH668-667-670-688, suite à la délibération n° 220913-5 prise par la commune en date du 06/09/2022.	**A prendre en compte,** conforme aux objectifs de la modification n°3	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Localisation approximative, donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation

Avis favorable

Avis défavorable

A étudier

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Capbreton (courrier du 21/10/2022)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
HAUTEUR	Page 16 et 18 : le nouveau schéma en croix est peu compréhensible et la mention "hauteur maximale de façade" (page71) prête aussi à confusion.	**Avis défavorable**. Concernant le schéma en croix, il s'agit d'une incompréhension : il s'agit de supprimer de schéma existant avant la modification n°3 du PLUi. La notion de façade qui apparaissait dans le précédent schéma n'apparaitra plus.	0
PATRIMOINE BATI	Page 31 : volonté de reformuler la prescription, une nouvelle rédaction plus claire et moins restrictive est nécessaire. "Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et argumentaire architectural »	**A prendre en compte** et à compléter par la réponse apportée à l'ABF, conforme aux objectifs de la modification n°3.	0
TRAME VERTE ET BLEUE	* **réservoir de biodiversité** (page 32) : demande que les installations saisonnières et démontables bénéficiant d'une convention d'occupation (AOT) ou d'une concession de service soient autorisées. * **trame bleue** (page 37) : précision demandée sur la mention " deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire" et "adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations".	***Réservoir de biodiversité ; à étudier avec la commune de SEIGNOSSE**, pour une harmonisation de la règle (également concernée par cette disposition). ***Trame bleue.** Des explications ont été fournies à la commune : en cas de justifications sanitaires, il s'agit d'adapter la règle de 2 arbres replantés pour 1 détruit, au cas par cas, pouvant aller de 1 pour 1 ou 0 pour 1 selon les cas de figures rencontrés.	0
FEU DE FORET	**Page 40** : expliciter la notion de rayon de 12m + confirmation que le projet d'extension du camping Civelle et le projet centre équestre à la Pointe ne seront pas compromis avec le classement des parcelles en aléa feu de forêt.	**Avis défavorable** Des éléments ont été précisés en zone N dans le cadre du projet de M3 et des explications ont été fournies à la commune	+
MIXITE SOCIALE	* **logement social (page 59)** /règle générale en zone U : passer le taux de 30% de logements sociaux à 40% pour toute opération à partir de 6 logements (et non 8). le nombre de logements sociaux sera arrondi à la tranche inférieur en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure à partir de 0,5. * **dans les servitudes de de mixité sociale** : augmenter à 50% l'obligation de logements sociaux (au lieu de 40%)	**A prendre en compte**, conforme aux objectifs de la modification n°3, visant à renforcer les obligations de production de logement social	0
VOLUMETRIE SUR LIMITES SEPARATIVES	**Volumétrie des constructions en limites séparatives (page 66**) : précision sur la nouvelle règle H/2 et souhaite que soit précisée la mention " à l'acrotère" pour une plus grande clarté (une hauteur maximale de Ym à l'égout du toit ou à l'acrotère).	**A prendre en compte** : ajout du terme à l'acrotère. "Une hauteur maximale de Ym à l'égout du toit ou à l'acrotère sur limite et de Zm dans une bande de 3 m et H/ 2 par rapport à la limite séparative"	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

EMPRISE AU SOL	La commune souhaite **redéfinir l'emprise au sol telle que défini en page 74** du règlement du PLUI en indiquant ; "Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée sur la totalité du terrain d'assiette du projet avant division"	**Avis défavorable.** Le rappel des dispositions prévues par l'article R151-21 du CU a été volontairement supprimé dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUI. Le fait de rappeler cette disposition dans l'article relatif aux emprises au sol pourrait porter à confusion. En effet, la volonté des communes et de MACS est bien d'appliquer le R.151-21 : il n'est donc pas utile de l'évoquer. Cela aurait été uniquement nécessaire si le règlement du PLUI voulait s'y opposer.	0
ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES	* **Clôtures en zone U, A et N** : il est précisé que les "pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou tout autre type de clôture à claire voie sont interdits" + règles particulières pour les communes de catégorie 1 (plaque pleines + occultations pleines sont interdites) : la commune souligne que cette mention est contradictoire avec les possibilités de clôtures en mur plein enduit (page 118). * **Clôtures** : espacement des lames : la commune demande que soit indiqué " espacement minimum réduit à 2cm" *** Clôtures** : autoriser les ganivelles sur limite séparative et sur voie. Retirer la mention les ganivelles sont interdites.	**A prendre en compte** * Les dispositions générales seront reformulées pour insister sur le fait que des règles particulières s'appliquent, notamment pour déroger à l'interdiction de plaques pleines. Les termes interdisant "toutes autres occultations pleines" seront précisés. * en zone U, A et N, les largeurs des lames seront de 2 cm (au lieu de 2 ou 3 cm) * les ganivelles deviendront autorisées sur limites séparatives.	0
TRAITEMENT ENVIRO ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	***Plantation et aménagements des espaces libres (page 131)** / dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes, 2 arbres de haute tige (au lieu de 1 actuellement) par tranche de 100 m² de surface libre soient plantés ***Plantation dans les parties destinées au stationnement (page 132)** : 1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement (au lieu de 6 places de stationnement).	**A prendre en compte** : augmentation des obligations de végétalisation conforme aux objectifs de la modification n°3	+
STATIONNEMENT	**Stationnement (pages 136 et 137)** : prévoir une règle particulière relative au stationnement pour les constructions nouvelles à usage de logement : la règle générale s'appliquera sauf pour les places visiteurs : 1 place visiteur pour 3 logements.	**A prendre en compte** : augmentation des exigences pour le stationnement des visiteurs (1 place pour 3 logements au lieu de 5 logements précédemment) conforme aux objectifs de la modification n°3.	0
PATRIMOINE BATI	**Protection du patrimoine (L 151-19 du CU)** : rajouter la parcelle BT 159, AP 62, BP 214 + corriger la parcelle BT 488 , compléter la BT 40 avec la BT 41 + suppression des mentions en double des parcelles BS 22 + BT 194 + BT 144 et rajouter la parcelle BS 25 et corriger l'adresse de la BT 488. la liste complète doit faire état de 188 villas.	**A prendre en compte** L'annexe du règlement écrit sera modifiée.	0
ANNEXES PLUI	**Annexer la convention de PUP** avec la SCCV LECLERC (SOBRIM)	**A prendre en compte** : conforme aux objectifs de la modification n°3	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Capbreton (suite)

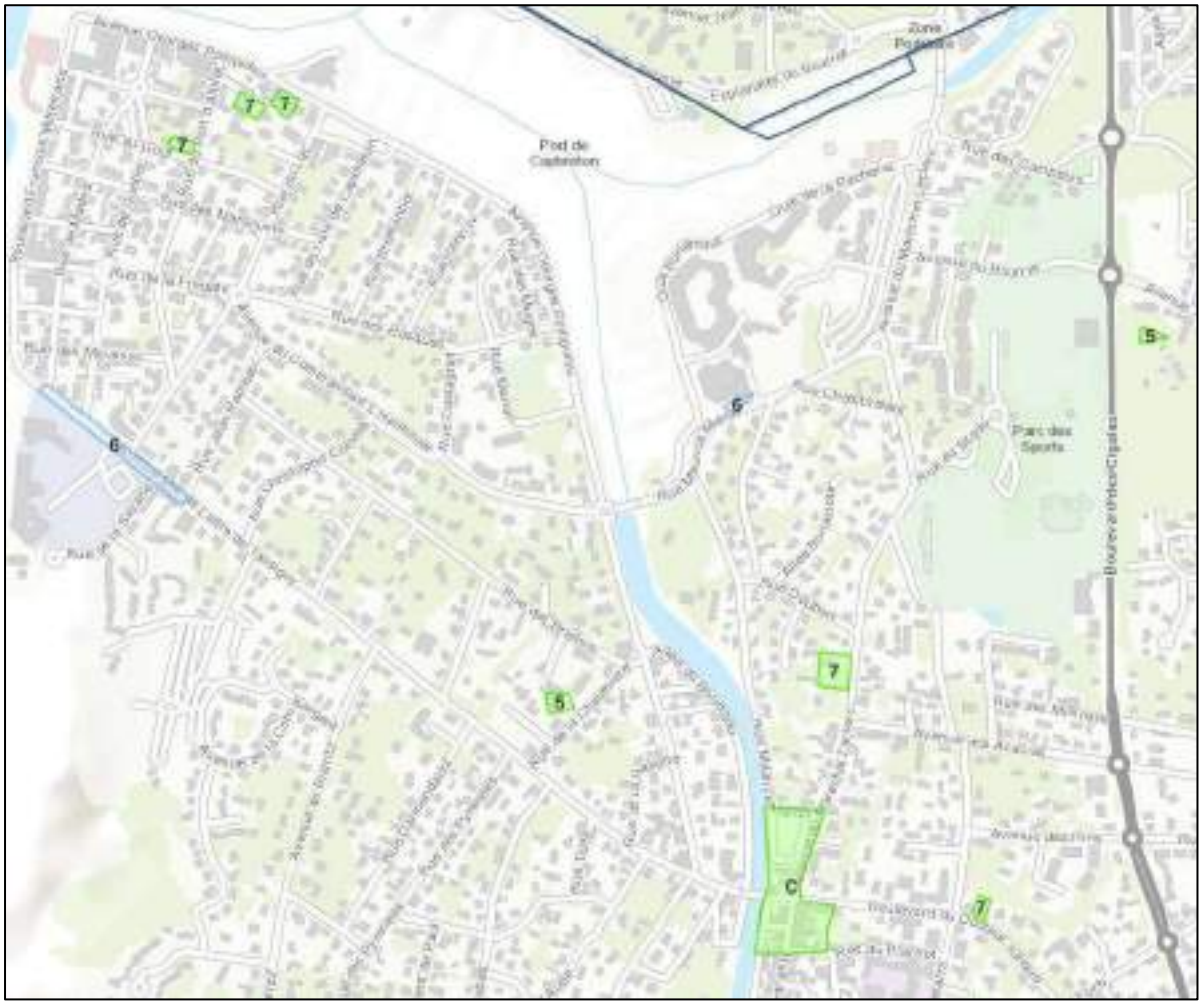
N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
5	MIXITE SOCIALE	Plan 3.2.2 : ajouter 2 servitudes de mixité sociale sur le centre de vacances de Nérac (av Jean Rostand, AO n°380 et 326) et la totalité de la propriété de la Chaumière (rue des Bretons/rue de la Chaumière, BS n°248, 249 et 241).	**A prendre en compte**, conforme aux objectifs de la modification n°3, visant à renforcer les obligations de production de logement social	0
6	COMMERCE	Plan 3.2.2 : ajouter des nouveaux linéaires commerciaux à Cœur Boisé, Rue Maurice Martin, Av Delattre jusqu'à l'école de surf rue Desjobert, devant la Boulangerie des Pins et le long du Boulevard des cigales.	**A étudier**, entre risque de dilution de l'offre commerciale et préservation de l'attractivité commerciale du centre-ville et des pôles commerciaux existants structurant du Boulevard des Cigales.	0
7	PATRIMOINE BATI	*Plan 3.2.7 : retirer la parcelle BT 485 + ajouter la parcelle BT 159, AP 62, BP 214 et BT0041 * Supprimer la mention en double sur les parcelles BS 22 + BT194 + BT144 * Ajouter sur l'annexe du règlement écrit, la parcelle BS 25	**A prendre en compte,** conforme aux objectifs de la modification n°3	0
8	EMPLACEMENT RESERVE	Plan 3.2.11 : réduction de l'emplacement réservé CAP22 et ajout d'un nouvel emplacement réservé le long du boulevard des cigales, du rond-point du supermarché jusqu'à la station-service avec une largeur de 0,50m.	**A prendre en compte** : conforme aux objectifs de la modification n°3	0
9	REMONTEE DE NAPPES	Plan 3.2.9 : compléter la donnée concernant l'aléa remontée de nappes sous réserve d'un avis favorable des services de l'état (4 sites situés au Sud et Sud-Ouest de la zone des 2 Pins).	**A prendre en compte,** conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUI.	+
10	OAP	OAP éco n°4 : permettre les travaux de rénovation, agrandissement des magasins Briconautes et Intermarché. Modification du périmètre de l'OAP avec l'intégration de la parcelle AR0090 au sein de l'OAP + délimitation des figurés surfaciques + suppression d'une voie de desserte locale.	**A prendre en compte :** conforme aux objectifs de la modification n°3. Evolution de l'OAP permettant le maintien et renforcement de la vitalité commerciale d'un axe structurant du centre-ville.	0
C	TRAME VERTE ET BLEUE	OAP n°2 : réduction de la bande de 25m d'inconstructibilité par rapport à l'axe du cours d'eau Le Boudigau, à 20m. Discordance a été faite entre le plan de zonage de l'OAP n°2 et cette mention du règlement. L'OAP prime sur le règlement du PLUi. Il convient donc de corriger cette erreur matérielle entre le zonage de l'OAP et la délimitation du cours d'eau (bande de 25m qui empiète sur le zonage de l'OAP).	**A prendre en compte ;** ajouter une disposition dans la partie écrite de l'OAP (continuités écologiques/trame bleue) : "la bande inconstructible de 25m liée à la Trame Bleue du Boudiguau pourra être réduite au regard du caractère très artificialisé du secteur d'OAP".	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.

Zoom : Front de mer

Zoom Sud :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Avis favorable
Avis défavorable
A étudier

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Zoom : ZA les 2 pins :

Avis favorable
Avis défavorable
A étudier

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Josse (courrier du 10/11/2022)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
11	OAP	Avis favorable sous réserve de corriger l'erreur matérielle de l'OAP n°2	**A prendre en compte** : conforme aux objectifs de la modification n°3. Il s'agit de rectifier une erreur matérielle intervenue au moment de la prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté du PLUI en 2019. Le périmètre de l'OAP n°2 doit être légèrement élargie en englobant environ 800 m², comme demandé par la commune dans son avis avant approbation du PLUi (reprise de l'OAP telle qu'inscrite au PLU).	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.

Avis favorable
Avis défavorable
A étudier

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Labenne (courrier du 06/10/2022)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
OAP, partie écrite	Pour toutes les OAP : rajouter que les piscines bénéficient d'une implantation libre et que les annexes peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, si elles sont inférieures ou égales à 20m² et avec une hauteur maximale de 2,5m (comme en zone U).	**A prendre en compte,** conforme aux objectifs de la M3. Evolution des dispositions concernant l'implantation des piscines et des annexes sur limites séparatives permettant une cohérence avec les dispositions en zone Urbaine	0
ACCES	Règlement écrit : revoir la notion de chaussée minimale à 3,5m car pour une largeur minimale d'accès de 6m, la largeur de chaussée parait étroite.	**A étudier** en lien avec le service voirie de MACS et les 22 autres communes pour une harmonisation de la règle.	0

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
12	OAP n°2	Schéma d'aménagement : * **Ajouter l'accès principal de la phase 1 et 2 sous forme d'intention**, car en cours d'étude. *Raccourcir l'espace de nature à préserver afin d'assurer la liaison voirie vers la phase 1 et matérialiser comme connexion potentielle les liaisons possibles vers la rue des Marguerites qui restent à définir comme mode doux ou véhicules. *Intégrer le petit triangle C3468 dans le périmètre de l'OAP. *Aligner l'accès vers la zone 2 AU. Partie écrite : *Augmenter la hauteur maximum à R+2 (10m au faitage maxi) sauf pour les maisons individuelles (R+1 maximum avec 8m au faitage maxi). *Rajouter la possibilité de construction d'un local d'imagerie médicale (IRM, scanner), dans les destinations et sous-destinations.	A prendre en compte conforme aux objectifs de la modification n°3. Schéma/A intégrer afin d'améliorer les conditions de desserte du projet. Le périmètre de l'OAP sera légèrement agrandi de 150 m² pour englober la parcelle C3468 classée en zone Urbaine et réaliser la future desserte principale de l'OAP. Partie écrite/Les règles de hauteur seront modifiées dans la partie écrite et le schéma d'aménagement de l'OAP. Concernant l'implantation d'un local d'imagerie médicale, l'OAP autorise déjà comme destination les équipements d'intérêt collectif.	0
13	OAP n°2	OAP n°2 : Aligner le zonage au parcellaire cadastral C671 car décalé	Avis défavorable : Procédure de modification non appropriée pour ce type d'évolution. Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle.	0
14	OAP n°6	Schéma d'aménagement : Rajouter sur le schéma d'aménagement, l'espace de nature à préserver côté rue de Bellocq/ Arbousiers, incluant des secteurs à fort dénivelé et une partie en débordement de nappe phréatique pendant 3mois (hiver 2020/2021). Partie écrite : Sur les modalités d'ouverture, modifier en indiquant « ouverture à compter de 2023 et obligation de démarrer côté rue de Bellocq/Arbousiers avec	A prendre en compte, conforme aux objectifs de la modification n°3 : *Dans le schéma d'aménagement de l'OAP, ajout d'un espace de nature à préserver. *Modification de l'échéancier prévisionnel permettant l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP dès 2023 et non plus à compter de 2027. Avec	+

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

		carrefour à créer, schéma d'aménagement d'ensemble incorporant l'espace de nature à préserver. Au niveau des éléments de programmation, indiquer environ 50 logements au lieu de 60, en adaptant en fonction de la densité brute 10 à 15 logements/ha.	l'intégration de l'espace de nature à préserver ; la suite des investigations ; le nombre de logements estimés (de 60 à 50 logements)	
15	OAP n°3	<u>Schéma d'aménagement :</u> Suite nouvelles investigations environnementales, zone constructible à rajouter sur le schéma d'aménagement. <u>Partie écrite :</u> Sur les objectifs des éléments de programmation, indiquer 200 logements environ (à la place de maximum).	**A prendre en compte** : *Ajout d'une zone constructible au Sud de l'OAP d'une superficie d'environ 9000 m² à la place d'un espace de nature à préserver, suite aux conclusions complémentaires de l'étude environnementale fournie (2ème passage en mai 2022 constatant l'absence d'espèces protégées). * Laisser une marge de souplesse concernant le nombre de logements attendus.	0
D	OAP n°9	<u>Partie écrite :</u> Passer de "non réglementé" en terme de mixité sociale à "à partir de 10 logements ou 600 m² de SP, 30% de logements locatifs sociaux".	**A prendre en compte**, conforme aux objectifs de la modification n°3 de renforcer les obligations de production de logement social	0

Avis favorable
Avis défavorable
A étudier

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Magescq (Délibération du 19/09/2023)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Règlement écrit. Demande de compléments : sur toutes les zones du PLUI, l'implantation des piscines est libre.	**A prendre en compte**, conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUI. En zone Agricole et Naturelle, le projet de modification n°3 du PLUI permet dorénavant l'implantation libre des piscines par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de généraliser cette règle à la zone Urbaine qui auparavant prévoyait une implantation à 3 mètres minimum des limites séparatives.	0
ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES	Règlement écrit. Sur toutes les zones du PLUI, les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.	**A prendre en compte :** conforme aux objectifs de la modification n°3	0

Messanges (Délibération du 13/10/2022 et du 24/01/2023)

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
16	MIXITE	Parcelle AB0060 : projet de construction en partenariat avec XL HABITAT amenant une demande d'évolution des destinations autorisées : de zone Urbaine à vocation d'hébergement touristique vers une mixité des fonctions sommaires permettant l'aménagement de résidences principales en réponse au besoin de logement sur la commune.	**A prendre en compte,** conforme aux objectifs de la modification n°3 : renforcement de la production de logement social	0
17	MIXITE	**Projet d'aménagement des 4 vents (parcelles AC0279 et AC0316)** : demande d'évolution des destinations autorisées en zone Urbaine à vocation d'hébergement touristique afin d'autoriser l'implantation de cinéma et permettre ainsi la réalisation du projet culturel dans son ensemble, sous réserve de l'accord de la Commission nationale d'aménagement cinématographique.	**A étudier** sur la forme de cette évolution (modification du règlement écrit ou création d'une OAP)	0
18	OAP1	**Densité forte au Sud** (et non densité moyenne) et identification précise du giratoire faisant l'objet d'un Projet Urbain Partenarial.	**A prendre en compte** : conforme aux objectifs de la modification n°3	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif. Seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Messanges - Nord

Avis favorable
Avis défavorable
A étudier

Messanges - Sud

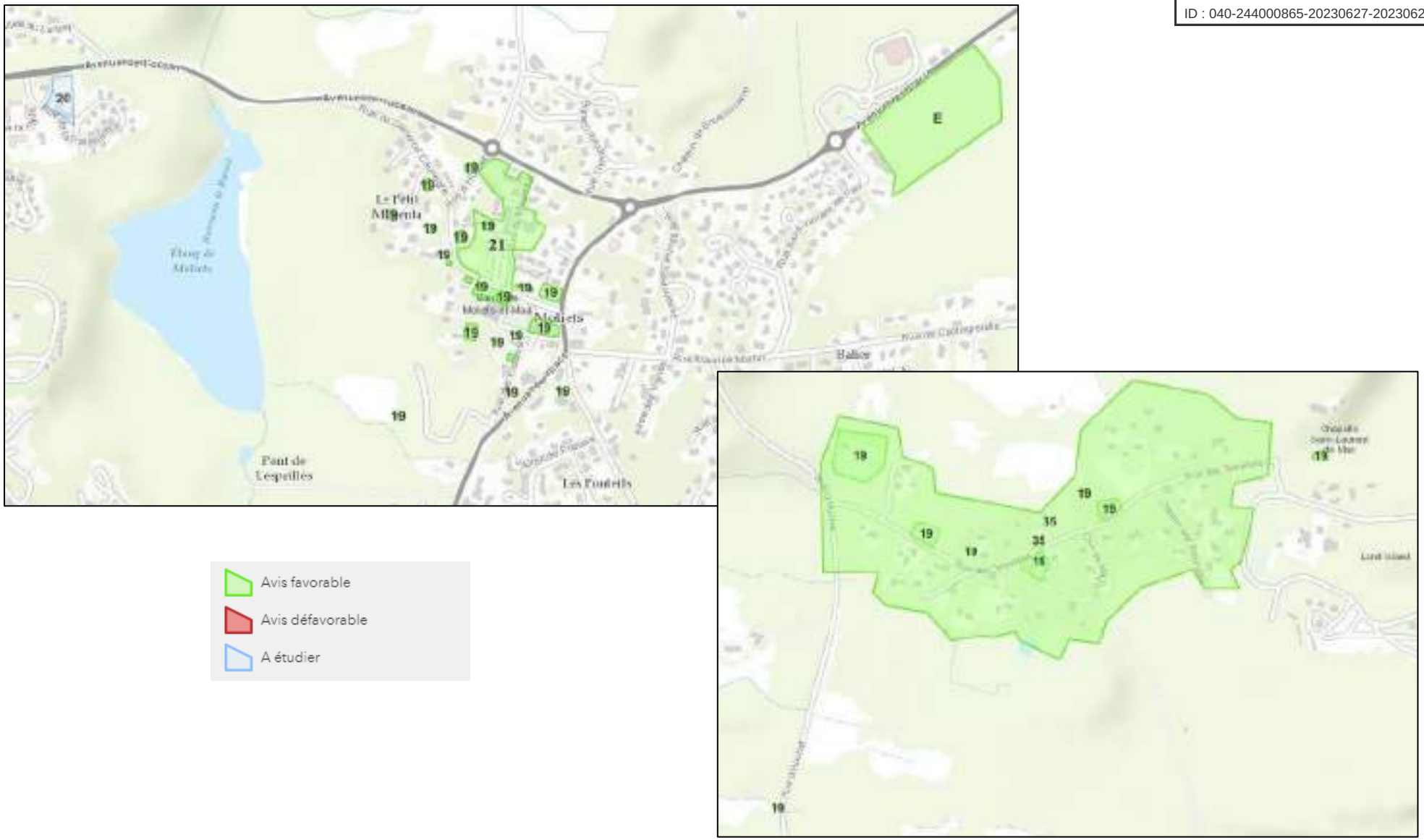
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Moliets et Maa (courriers du 27/10/2022 et du 20/01/2023)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
19	PATRIMOINE BATI	* plan 3.2.7 : un travail de recensement du patrimoine architectural remarquable a été réalisé sur la commune dans le centre bourg et le quartier de Maa par l'association Terres de Moliets, et ayant reçu l'avis favorable de l'architecte conseil M. BRUGGEMAN. A ce jour 44 maisons, bâtiments, édifices ont été identifiés.	**A prendre en compte**, en complément des 4 premiers bâtis identifiés : conforme aux objectifs de la modification n°3. **A étudier avec l'Architecte des Bâtiments de France** concernant la protection de certains édifices publics au titre du code de l'urbanisme (lavoir, pourrul, chapelle).	+
35	PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	*plan 3.2.7 à Maa : identification d'un airial supplémentaire à protéger (parcelle AL188) + bâti supplémentaire à protéger (parcelle AH 47). * plan 3.2.7 à Maa : étendre la protection du couvert boisé à tout le quartier résidentiel de Maa signifiant qu'en plus des 70% d'EPT, tout arbre abattu devra être replanté.	**A prendre en compte** : conforme aux objectifs de la modification n°3.	+
20	MIXITE	Plan 3.2.2 : Création d'une zone Parc Résidentiel de Loisirs au niveau des chalets existants pour pouvoir en rajouter 3.	**A étudier** avec la commune l'Architecte des Bâtiments de France (site inscrit) en fonction du projet et des besoins. En première lecture, l'installation de chalets en zone Urbaine, pour des Maîtres-Nageurs Sauveteurs renvoie à la destination logement et sa sous-destination « hébergement » (et non hébergement touristique).	0
21	OAP	Création d'une OAP en centre bourg pour préserver le château et son parc arboré, ainsi qu'une mixité des fonctions (logement social, équipement d'intérêt collectif, services médico-sociaux, etc).	**A prendre en compte :** conforme aux objectifs de la modification n°3. Création d'une OAP n°7 sur le centre bourg.	0
E	OAP2	Modification du phasage avec la construction en priorité de la gendarmerie sur la partie Nord-Est + échéancier à modifier passer de long terme à court terme car volonté de déposer ce projet dès 2023.	**A prendre en compte** : conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. Il s'agit d'adapter l'OAP à l'évolution du projet urbain, en avançant le phasage initial de 2025 à 2023.	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif. Seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Avis favorable

Avis défavorable

A étudier

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Orx (Délibération du 02/09/2022)

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
F	OAP	Enlever l'obligation de 80% de logements sociaux dans l'OAP n°2	**A prendre en compte** : conforme aux objectifs de la modification s'agissant d'adapter l'OAP à l'évolution des projets. Objectifs du Programme Local de l'Habitat en terme de production de logements sociaux déjà atteints par la commune	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif. Seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation

Avis favorable
Avis défavorable
A étudier

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Seignosse (Délibération du 17/10/22)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
MISE EN PAGE	Pagination du sommaire du règlement écrit à actualiser	**A prendre en compte.**	0
LEXIQUE	*__page 14/Emprise au sol__. Les rampes d'accès aux sous-sols sont retirées du calcul de l'emprise au sol, alors qu'il s'agit d'élément bâti parfois imposant. Quelle est la raison ? * __Espace de pleine terre (pages 15, 128 et 129)__ : la définition exclue la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile ou des servitudes de passage. Cette rédaction ne favorise pas les aménagements de type " passage de roue" (consommant moins de pleine terre)	__Avis défavorable__ * MACS considère que l'emprise au sol ne concerne que les constructions situées au-dessus du terrain naturel, à partir d'un dépassement de 60 cm (les piscines étant un cas particulier). Donc, des rampes en sous-sol (au-dessous du terrain naturel) ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Cette interprétation rejoint celle de la plupart des praticiens. * Espaces de pleine terre : Cette précision permet, à la demande de certaines communes, d'avoir une définition des EPT cohérente avec celle de la voirie donnée par une décision du Conseil d'Etat. La totalité des espaces de circulation et de stationnement, quelque soit leur revêtement, sont à considérer comme de la voirie. Cela permet également d'éviter les dérives dans le contournement de la règle.	0
LEXIQUE	__Réservoir de biodiversité (page 32)__ : "Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre d'une concession d'occupation du domaine maritime ou communal (public et privé)". __Simplifier la rédaction en la limitant " domaine public" qui peut permettre d'inclure les concessions situées sur le domaine public de l'Etat, sous gestion de l'ONF__	__A étudier__, en lien avec la proposition de CAPBRETON	0
LEXIQUE	* __Eléments de paysage (couvert boisé et surface naturelle, page 29)__ : terrains identifiés ~~en espaces boisés~~ ou sous couvert boisé : quelle est la différence entre ces deux notions ? * __TRAME BLEUE (page 36)__ : préciser que pour la bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes est de 4m à compter de la berge et non à l'axe du cours d'eau. * __Risque Feu de Forêt (page 40)__ : dans un souci de faciliter la compréhension et l'application de la règle, revoir le 3e alinéa concernant les projets situés intégralement en zone d'aléa. * __Hauteur des constructions (page 71 à 73)__ : dans le cas de terrains en pente, maintenir l'application du précédent schéma pour Soorts-Hossegor et Seignosse	__A prendre en compte__ __*Paysage__ : La notion d'espace boisé sera supprimée. Cette proposition de rédaction émanée de la commune, possiblement pour préciser que ces règles s'appliquent autant pour les boisements existants que pour les zones pavillonnaires sous pinède du secteur océan et du bourg. __*Trame bleue__ : proposition conforme aux recommandations de la Réserve Naturelle de l'Etang Noir. __*Risque FF : u__ne nouvelle formulation sera proposée. __* Hauteur des constructions__	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

PATRIMOINE BATI	**Page 31 : règle particulière : Les démolitions**, même partielles [...] et (ou) argumentaire architectural [...]. P**our faciliter l'instruction des dossiers et limiter le risque contentieux**, il conviendrait de remplacer les termes " et (ou)" par " et" .	**A étudier avec l'avis de l'ABF**	0
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	**En zone Urbaine, SUR LIMITES SEPARATIVES (page 68)** : A Seignosse [...] *** La hauteur maximale pourra atteindre 4,5 m au faitage dans le cas de projet présentant un mur pignon implanté en limite séparative	**A prendre en compte** : La hauteur maximale de 4,5m est calculée au faîtage.	0
EMPRISE AU SOL	**page 75 : emprise au sol variable selon la taille des terrains :** 30% pour les parcelles inférieures ou égales à 900 m² 25% pour les parcelles de 901 m² à 2300 m² inclus 20% pour les parcelles supérieures à 2300 m²"	**A prendre en compte**	0
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	**Page 88 : Volumétrie** : Les projets sur les constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain environnant.	**A prendre en compte**	0
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	***En zone Agricole et Naturelle (page 147 et 174):** L'extension est autorisée dans la limite de : *Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² ***En zone Naturelle (page 173)** : dans les communes littorales, autorisation sous conditions : les concessions de plage dans le cadre de la gestion du domaine public ~~maritime naturel~~	**A prendre en compte** : précision apportée par la commune concernant les cas où l'extension d'une construction existante est autorisée en zone Agricole et Naturelle.	0
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	**En zone Agricole (page 151) et Naturelle (page 181) /** cas des piscines : clarifier la colonne " pas de dérogation" et rajouter application des règles générales de reculs de la zone.	**A prendre en compte**. L'implantation des piscines extérieures non couvertes doit respecter la règle générale relative au recul des constructions : retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.	0
TRAITEMENT ENVIRO ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	Page 129 : le tableau ne prévoit pas les secteurs où l'ES maximale autorisée est de 60% (zone d'activités). Prévoir une règle spécifique d'EPT pour ces zones.	**Avis défavorable** ; il est bien précisé dans l'intitulé de la page 129 que ces dispositions concernent "les espaces non imperméabilisés dans les espaces libres les secteurs à vocation résidentielle ou mixte". La page 130 relative à l'aménagement des espaces libres dans les secteurs à vocation économique et commerciale précise que les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15 de la superficie du terrain.	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

OAP, partie écrite	**Pour toutes les OAP :** *Mettre en cohérence les règles de **mixité sociale** avec celles de la zone U : 20% minimum de Logements Locatifs Sociaux pour toute opération à partir de 16 logts ou 1000 m² de SP. * **Qualité architecturale** : Concernant les couvertures en tuiles, les toitures doivent être à 2 ou 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6, pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 150 m² (non réglementé au-delà de 150 m²). * **Qualité architecturale** : Retirer le RAL 1007 et 1021 * **Gestion des eaux pluviales** : maintenir uniquement les dispositions spécifiques à Seignosse à savoir le 3e point : " Le système de traitement des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions contenues dans le zonage de l'assainissement communal, annexé au PLUi	**A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.** *Application des règles de mixité sociale de la zone U au sein des OAP et ajouter une taille minimale des opérations (non précisée actuellement). *Une précision sera apportée concernant la limite maximale de 6 pans pour les couvertures en tuile : cette disposition ne s'appliquera pas pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 150m². *Les RAL 1007 et 1021, qui ne concernent que l'OAP n°4, sont retirés des couleurs autorisés des menuiseries. *Etant donné le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de Seignosse, mis à jour en 2020, plus précis et prescriptif.	0

OAP et règlement graphique

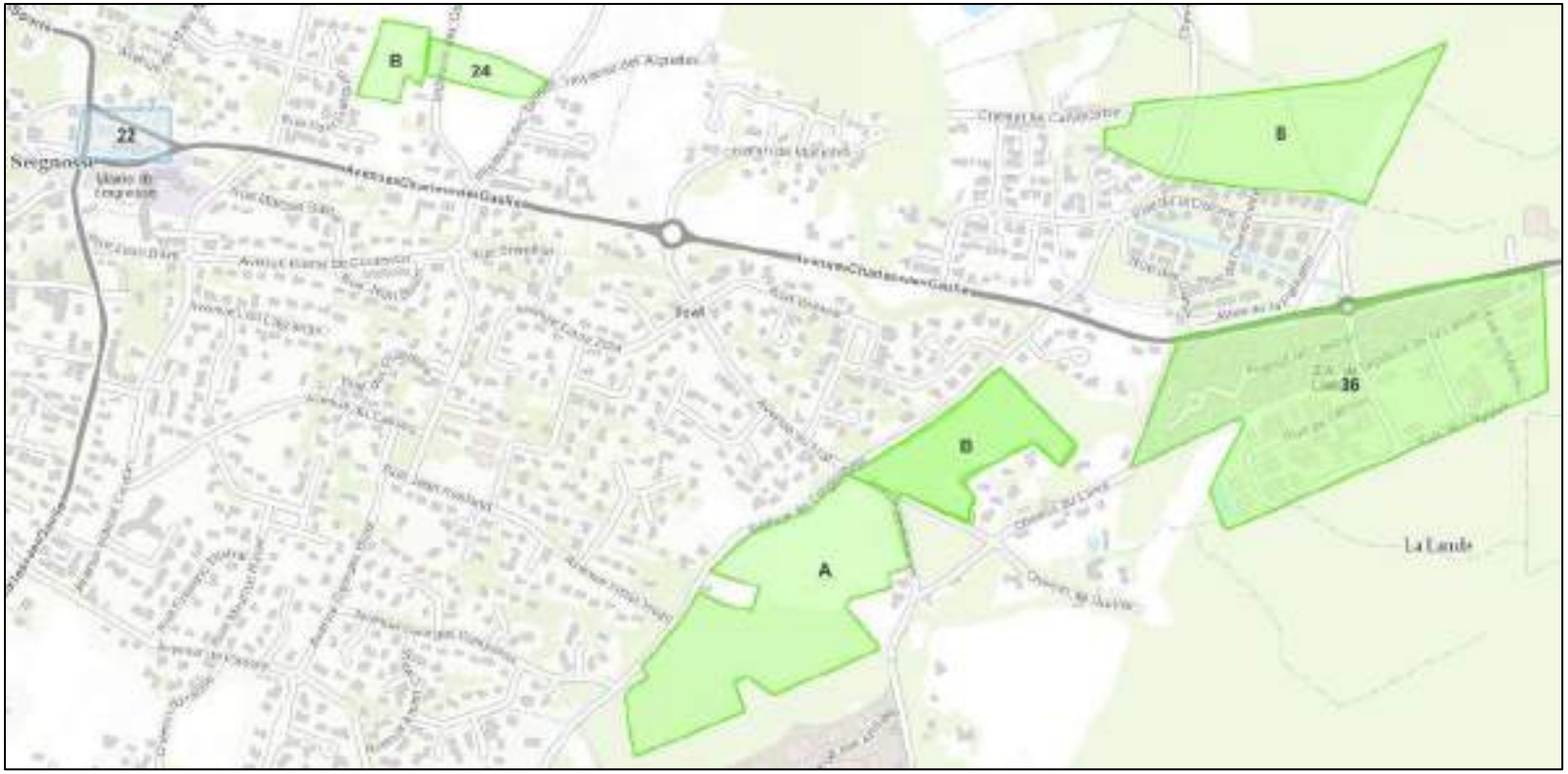
N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
B	OAP n°1 à 3	*** Implantation des constructions :** les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et espaces communs.	**A prendre en compte :** conforme aux objectifs de la M3. La notion d'espaces communs sera rajoutée pour l'application du recul de 5 m.	
24	OAP n°1	***Schéma :** mettre à jour le schéma d'aménagement afin de tenir compte des autorisations d'urbanisme délivrées avant l'approbation du PLUi en retirant le secteur à dominante d'habitat collectif (ayant fait l'objet de division foncière pour de l'individuel) ***Partie écrite et Programmation :** nombre de logements estimés à passer de 10 logements au lieu de 40 pour tenir compte du périmètre de l'OAP actualisé (parcelle déjà aménagée)	**A prendre en compte :** *Les périmètres de l'OAP n°1 et de la zone AU dans le plan relatif au zonage seront réduits de 8500 m² environ dans sa partie Nord Est (parcelles AB 89 à AB91, AB 247 et AB 250 à AB 255). *Adaptation du nombre de logements estimés suite à la réduction du périmètre de l'OAP.	0
A	OAP n° 3	***Echéancier** : conditionner l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°3 à la desserte de la zone par les réseaux. ***Surface OAP :** vérifier la surface conservée en espaces verts collectifs. ***Hauteur** : préciser que les règles de 8m maxi au faitage concernent des hauteurs maxi en R+1 ***Traitement des espaces partagés** : ces continuités non bâties constitueront des corridors végétaux de largeur variables entre 5 et 20 mètres de larges dans lesquels pourront passer des voies et chemin de distribution poreux et qui pourront ponctuellement être intégrées dans les parties privatives.	**A prendre en compte.** *Une nouvelle rédaction sera proposée concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation. *Les espaces verts collectifs sont vérifiés avec la commune. *Il sera précisé que la hauteur maximale de 8 mètres au faîtage concerne les R+1 (au maximum). *Les corridors végétaux auront une largeur variable non plus de 7 à 20 mètres mais de 5 à 20 mètres et une intégration ponctuelle dans les parties privatives sera permise.	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

37	OAP n°4	*** Schéma :** vérifier que le périmètre de l'OAP s'étend suffisamment à l'Est pour recouvrir la voie Ouest de l'avenue Chambrelent et le terre-plein central ***Mixité fonctionnelle :** ajouter que l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles) ***Traitement des espaces partagés :** cet espace fera donc l'objet d'un aménagement adapté en termes d'essences, de matériaux et de mobilier urbain au milieu dunaire. Il accueillera des aménagements de mise en défense et de protection de la dune, mais aura aussi une fonction d'espace public, traversé par des cheminements doux. Il sera dédié à des activités estivales et réversibles	**A prendre en compte** *Le périmètre de l'OAP n°4 sera modifié pour intégrer le terre-plein central afin de réorganiser l'espace de circulation et la réorganisation du stationnement. * Mixité : conforme aux objectifs de la M3. *Espaces partagés : sont rajoutés les aménagements de mise en défens et de protection de la dune et est supprimée la notion de parc urbain dunaire.	0
22	COMMERCE	**Plan 3.2.2** : cœur bourg : supprimer le linéaire commercial qui est redondant avec le secteur de mixité renforcée	**A étudier :** ce linéaire commercial en zone de mixité renforcée permet d'interdire les changements de destination de commerces vers du logement.	0
pas utile	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	**Plan 3.2.3** : distinction pas évidente dans la légende pour les prescriptions suivantes : toute construction doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 3m minimum + toute constructions doit être implantée avec un retrait compris entre 3m et 5m maximum.	**A étudier** en terme de mise en forme avec le cartographe.	0
23	EMPRISE AU SOL	**Plan 3.2.5** : secteur océan : supprimer les secteurs d'emprise au sol à 60% et remplacer par emprise au sol à 30%	**A prendre en compte** : conforme aux objectifs de la M3.	+
36	EMPRISE AU SOL	**Plan 3.2.2 :** basculer Laubian 1, qui repasse en zone Urbaine à vocation d'activité économique (au lieu de zone résidentielle mixte), à 60 % d'emprise au sol.	**A prendre en compte** : l'emprise au sol initiale, variable selon la taille de terrains, passera à 60% comme la majorité des ZAE du territoire.	0
pas utile	PATRIMOINE	**Plan 3.2.7** : hachures vertes du couvert boisé sont peu lisibles sur l'aplat bleu correspondant au degré 2.5 et les hachures vertes du couvert boisé sont peu lisibles sur l'aplat violet correspondant au degré 2.4	**A étudier** en terme de mise en forme avec le cartographe.	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

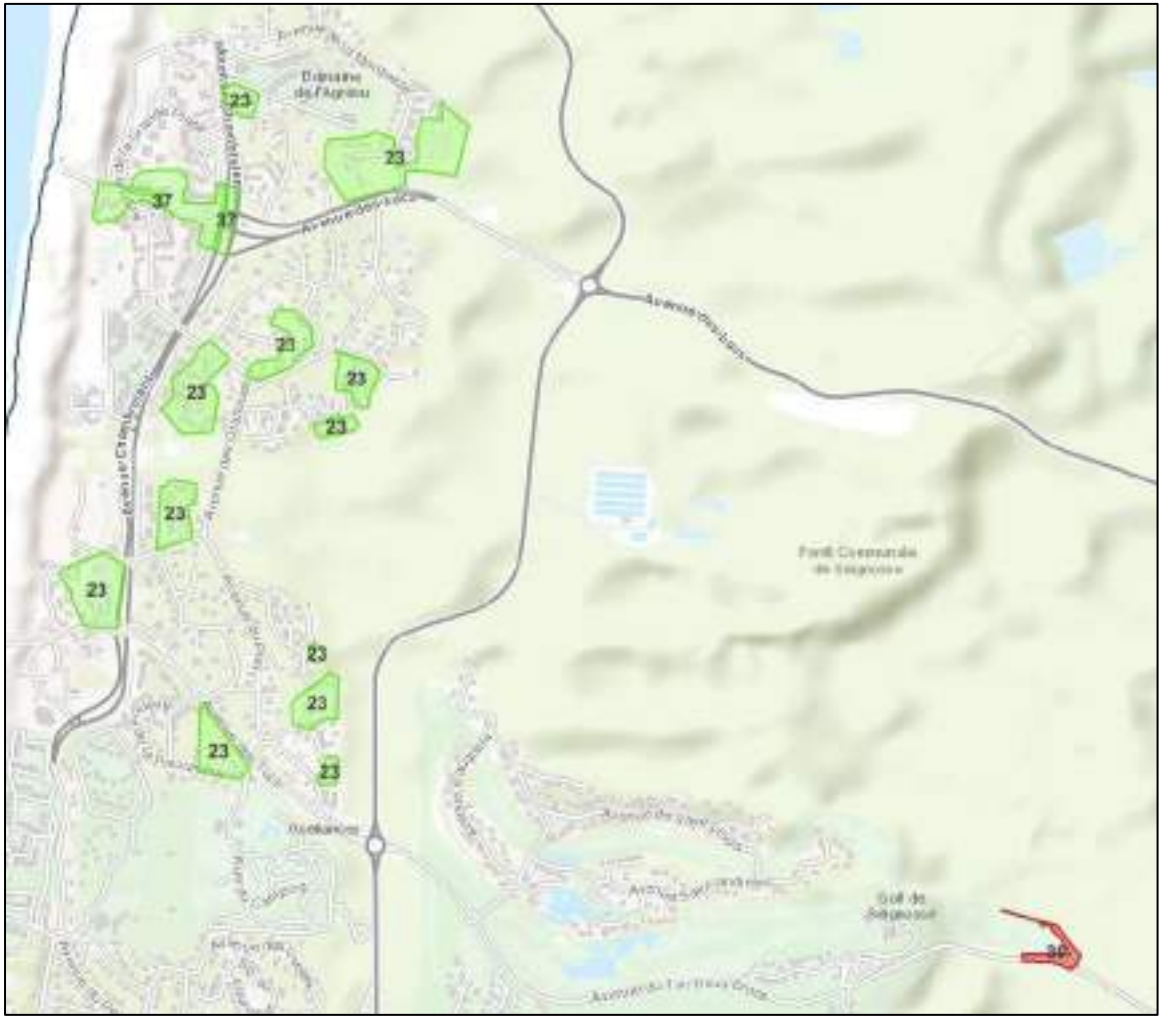
Seignosse – Bourg



Localisation approximative, donnée à titre indicatif. Seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Seignosse – Océan



Avis favorable
Avis défavorable
A étudier

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Soustons (courrier du 17/10/22)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	**Volumétrie des constructions sur limites séparatives** : ajouter une règle relative à la hauteur en limite séparative " La hauteur maximum en limite pour les constructions de plain-pied est de 3,50m"	**A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.** La règle particulière pour Soustons précisera que la hauteur maximale de 3.5m à l'égout concerne les bâtiments en R+1, mais aussi en RDC.	0
ACCES	**Desserte par les voies publiques ou privées** : compléter le règlement sur la création des accès " Dans le cas d'un projet d'ensemble avec un plan de circulation, les voies en sens unique pourront présenter une largeur minimale de 3,50m"	**A prendre en compte et à étudier** en lien avec les 22 autres communes pour une harmonisation de la règle.	0
ANNEXES RE	**Retirer la fiche n°28 " les Chais"** : la démolition a été autorisée par une décision du tribunal administratif de Pau en date du 15/12/2015.	**A prendre en compte** concernant le retrait de la fiche n°28 Bis de l'annexe du règlement écrit. Le document graphique avait été modifié en conséquence, mais pas l'annexe du règlement écrit.	0
	2 nouvelles constructions ont été relevées comme d'intérêt patrimonial : intégrer les fiches n°57 (parcelle AW84) n° 58 (CT 243).	**Avis défavorable.** Le projet de modification n°3 du PLUi, dans les annexes du règlement écrit, a ajouté les fiches 57 et 58 venant compléter la liste des bâtiments remarquables à protéger	0

OAP et règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
25	ZONAGE	**Plan 3.2.1/Classer en zone Naturelle les fonds de parcelles** AD 947 à 950 conformément au PLU précédent.	**A prendre en compte** : conforme aux objectifs de la M3 et cohérent avec la proximité de l'étang de Soustons.	+
26	MIXITE	**Plan 3.2.2/Changement de destination** : parcelle AK 67 : retirer le triangle sur le bâtiment le plus au nord (retrait d'un bâti identifié pour un changement de destination).	**A prendre en compte :** conforme aux objectifs de la M3.	0
27	COMMERCE	**Plan 3.2.2/Mixité** : Etirer le périmètre du linéaire commercial aux parcelles BW 386 et 388.	**A prendre en compte** : conforme aux objectifs de la M3 et permettant de prendre en compte les commerces existants.	0
28	PROJET URBAIN	**Parcelles BW 114, 523, 524, 386, 388 et 389 :** *Intégrer dans le périmètre de Mixité des fonctions renforcée les *Implantation sur voies et emprise publiques : toute construction doit être implantée à l'alignement pour les parcelles *Implantation sur limites séparatives : implantation sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres *Emprise au sol non réglementée	**SINON A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.** *Mixité renforcée cohérente au regard des commerces existants sur l'avenue de Lattre de Tassigny, de la mixité renforcée permise sur les parcelles limitrophes et de la proximité du centre bourg. *Règles proposées d'implantation, d'emprise et de qualité architecturale cohérentes avec les parcelles limitrophes du bourg de SOUSTONS.	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

		*Hauteur : 9 mètres à l'égout et à l'acrotère ou dans le prolongement de l'existant *qualité architecturale : Intégrer dans le périmètre du degré n°3 les parcelles BW 114, 523, 524, 386, 388 et 389		
31	ASPECT EXTERIEUR	*Intégrer la parcelle AC 1014 en degré n°3	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.	0
32	PATRIMOINE PAYSAGER	Mettre la protection " couvert boisé à préserver" sur la bande de 20 mètres de boisement situé le long de la route de l'étang d'hardy;	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.	+
33	OAP	OAP n°4 : Modifier la légende : remplacer " espace public et partagé végétal" par " espace partagé planté"	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.	+

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Avis favorable
Avis défavorable
A étudier

Vieux Boucau (Délibération du 26/09/2022)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
MIXITE SOCIALE	Pour 4 logements, 1 logement social (locatif social ou accession sociale à la propriété) + à partir de 5 logements, 50% de logements sociaux.	**A prendre en compte :** conforme aux objectifs de la M3 car renforcement des objectifs de production de logements sociaux prévus dans le projet de modification n°3 : 50% de logements sociaux sont imposés dès 5 logements (au lieu de 16 logements auparavant).	0
TRAITEMENT ENVIRO DES ESPACES NON BATIS	Préciser le taux minimum de 50% de la surface totale de la parcelle en espace de pleine terre	**Avis défavorable :** cette précision est apportée page 129 du règlement écrit, en bas du tableau fixant les 50% d'EPT à Vieux Boucau. *« Modalité d'application. La proportion d'espace de pleine terre est calculée à partir de l'assiette totale du projet (et non à partir des espaces libres restants) »*	0
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	Voir nombre de degrés p.80 et améliorer la rédaction du paragraphe 2.4 sur les menuiseries.	**A étudier avec la commune**	0

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

ASPECT DES CLOTURES	clôtures : pour les portillons/portail, remplace PVC est à proscrire par le PVC n'est pas autorisé. Préciser la localisation des types de clôtures par rapport au secteur géographique (degré).	**A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.** Demander à la commune des précisions sur le type de clôture à identifier sur les deux secteurs (Degrés 2.1 et 2.2)	

Règlement graphique

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
34	ANNEXES RE	* Aménagement des Terres en secteur 1 : relier sans interurption la Grande Rue à la place du Gal De Gaulle.	"A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.	0
	MISE EN PAGE	* plan 3.2.5 : homogénéiser la couleur entre la zone d'emprise 35% et la légende correspondante. * patrimoine : corriger la faute d'orthographe dans le titre de la liste des éléments bâtis (manque le C).	Mairie demande une nouvelle délimitation du secteur 1 de l'annexe du RE relative à l'aménagement des terrasses de Vieux-Boucau. Le nouveau périmètre du secteur 1 intégrera la portion de rue proche de la Place du Général de Gaulle. "	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif. Seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

ANNEXE 2 / ENQUETE PUBLIQUE

REPONSES AUX RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE ET SYNTHESE DES MODIFCIATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

I. REPONSES AUX RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

a) Apporter des réponses concrètes et motivées aux diverses contributions et observations des Maires, que ce soit au cours des entretiens accordés à la commission ou en cours d'enquête. Le porteur, devra clarifier sa position au regard de la mention « à étudier » figurant dans ses deux mémoires en réponse ;

Réponse MACS : En préparation de l'enquête publique, un mémoire en réponse aux avis des PPA et des communes a été rédigé. Ces premières indications restaient, pour certaines, à consolider ou à affiner avec les communes, les partenaires et/ou les autorités compétentes : elles ont été à cet effet signalées comme « à étudier ».

Certaines observations ont finalement été prises en compte dans le dossier d'approbation de la modification n°3 du PLUI soumis à l'approbation du Conseil communautaire :

	Avis	Réponse MACS dans mémoire en réponse PPA et **Décision finale**
UDAP	SOORTS-HOSSEGOR et implantation par rapport aux voies/emprises publiques et aux limites séparatives : augmenter la longueur maximum du débord de toit (80 cm).	• A étudier avec l'ABF et la commune • **Pris en compte**
BENESSE MAREMNE	Etendre le périmètre de mixité des fonctions renforcée sur les terrains communaux du secteur de la route de Capbreton	• A étudier, entre développement périphérique de l'offre de commerces et préservation du tissu commercial de centre-ville. • **Pris en compte**
CAPBRETON SEIGNOSSE	Réservoir de biodiversité : demande que les installations saisonnières et démontables bénéficiant d'une convention d'occupation (AOT) ou d'une concession de service soient autorisées.	• **A** étudier avec la commune de SEIGNOSSE, pour une harmonisation de la règle • **Pris en compte.** Une rédaction conforme à la proposition de Capbreton a été proposée au comité technique du 13 juin 2023 et validée.
CAPBRETON	Ajouter des nouveaux linéaires commerciaux à Cœur Boisé, Rue Maurice Martin, Av Delattre jusqu'à l'école de surf rue Desjobert, devant la Boulangerie des Pins et le long du Boulevard des cigales.	• A étudier, entre risque de dilution de l'offre commerciale et préservation de l'attractivité commerciale du centre-ville • **Pris en compte.** Un ajustement a été opéré par rapport à la demande initiale (abandon de cœur boisé) suite à l'observation versée par la Mairie durant l'enquête publique.
MESSANGES	Projet d'aménagement des 4 vents (parcelles AC0279 et AC0316) : demande d'évolution des destinations autorisées en zone Urbaine à vocation d'hébergement touristique afin d'autoriser l'implantation de cinéma et permettre ainsi la réalisation du projet culturel.	• **A étudier** sur la forme de cette évolution • **Pris en compte.** Le règlement écrit du PLUI a évolué en termes de destinations autorisées.
MOLIETS	Un travail de recensement du patrimoine architectural remarquable a été réalisé sur la commune dans le centre bourg et le quartier de Maa par l'association Terres de Moliets, et ayant reçu l'avis favorable de l'architecte conseil M. BRUGGEMAN. A ce jour 44 maisons, bâtiments, édifices ont été identifiés.	• **A étudier avec l'ABF concernant la protection de certains édifices publics (lavoir, pourrul, chapelle).** • **Pris en compte.** La totalité des bâtis recensés ont été protégés dans le PLUI.
SEIGNOSSE	Les démolitions, même partielles [...] et (ou) argumentaire architectural [...]. Pour faciliter l'instruction des dossiers et limiter le risque contentieux, il conviendrait de remplacer les termes " et (ou)" par " et" .	• A étudier avec l'avis de l'ABF • **Pris en compte**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SEIGNOSSE	Cœur bourg : supprimer le linéaire commercial qui est redondant avec le secteur de mixité renforcée	• A étudier, en lien avec le linéaire commercial en zone de mixité renforcée, pour éviter d'interdire les changements de destination de commerces vers du logement. • Pris en compte
SEIGNOSSE	Mise en forme : • Plan recul / emprise publiques • Plan patrimoine (couvert boisé)	• A étudier en terme de mise en forme avec le cartographe. • Pris en compte
SOUSTONS	Desserte par les voies publiques ou privées : compléter le règlement sur la création des accès " Dans le cas d'un projet d'ensemble avec un plan de circulation, les voies en sens unique pourront présenter une largeur minimale de 3,50m"	• A prendre en compte et à étudier en lien avec les 22 autres communes pour une harmonisation de la règle. • Pris en compte
VIEUX BOUCAU	Voir nombre de degrés p.80 et améliorer la rédaction du paragraphe 2.4 sur les menuiseries.	Pris en compte. Suite aux précisions apportées par la commune durant l'enquête publique, le règlement écrit a été complété.

Certaines observations seront prises en compte dans des évolutions ultérieures du PLUI :

	Avis	Réponse MACS dans mémoire en réponse PPA et **Décision finale**
DDTM	SOUSTONS : intégrer l'annexe sanitaire qui relèvent de la prise en compte du risque inondation dans les doc graphiques et règlement écrit, pour les rendre opposables aux tiers.	• A étudier, en lien avec les études communales en cours. • **Report à une procédure ultérieure d'évolution du PLUI.** L'intégration de ces axes de ruissellement dans les documents graphiques du PLUi nécessite au préalable la finalisation d'études hydrauliques en cours. Il s'agit toutefois de porter à la connaissance du public cet aléa. Les dispositions générales du règlement écrit modifié par le projet de modification n°3 du PLUi viennent intégrer le cas de Soustons : « dans les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables ainsi que les zones concernées par un risque inondation (CF annexe sanitaire du PLUi), tout nouveau logement est interdit, les sous-sol enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits. Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme. »
DDTM	Pour le risque inondation par débordement de nappe, […] pour les terrains classés en zone AU sen extension urbaine, […] la meilleure prise en compte du risque consisterait à éviter de maintenir en zone de développement les secteurs en extension urbaine.	• A étudier, au-delà de la M3 du PLUI. • **Report à une procédure ultérieure d'évolution du PLUI.** L'adoption de cette logique d'évitement par le PLUi concernant l'aléa remontée de nappes (qui impacte fortement le territoire communautaire de par son histoire) et l'abandon de zones AU, nécessite au préalable de consolider et d'affiner la connaissance produite dans l'atlas du BRGM de 2018 (maille de 250m). Un premier échange a eu lieu avec entre MACS, le BRGM et la DDTM40 à l'été 2022 concernant les possibilités d'un partenariat, qu'il reste à concrétiser.
SNCF	Il est rappelé l'application du décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire permettant l'application des dispositions de l'ordonnance 2021-444 du 15 avril 2021 qui pourra amener une mise à jour éventuel de la fiche servitude T1, s'appliquant sur le domaine public ferroviaire.	• A étudier avec les services de l'Etat en charge des servitudes d'utilité publique • **Report à une procédure ultérieure d'évolution du PLUI.** Malgré les sollicitations de services de l'Etat et des services de la SNCF, les précisions complémentaires nécessaires à l'intégration de cette mise à jour n'ont pas pu être obtenues.
UDAP	[…] La forme du document applicable tend à complexifier la compréhension des règles par un système de règles générales et règles spécifiques liées à la commune dont l'ergonomie n'est pas de nature à rendre la règle parfaitement transparente et compréhensible par le grand public. […] il semblerait opportun de compléter l'expertise technique des instructeurs du	• A étudier en lien avec l'ABF et les communes **Report à une procédure ultérieure d'évolution du PLUI.** • Suite à une RDV avec l'Architecte des Bâtiments de France en date du 8 juin 2023, des pistes d'amélioration ont été identifiées et les pistes de réflexion initiées avec les communes ont été partagées sur le recours à un architecte conseil. Cela reste à explorer et approfondir avec les communes et le soutien de l'UDAP, dans la perspective de la révision générale du PLUi (à échéance 2027).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

	droit des sols par un architecte conseil sur l'ensemble du territoire de la communauté de commune.	
LABENNE	Revoir la notion de chaussée minimale à 3,5m car pour une largeur minimale d'accès de 6m, la largeur de chaussée parait étroite.	• A étudier en lien avec le service voirie de MACS et les 22 autres communes pour une harmonisation de la règle. • **Report à une procédure ultérieure d'évolution du PLUI.** Lors du comité technique du 13 juin, le service voirie de MACS a présenté les réflexions en cours dans le cadre de la mise à jour du règlement de voirie de MACS. Des compléments d'ordre général seront apportés aux règles relatives aux accès. Puis, suite à l'approbation du nouveau règlement de voire, des règles plus précises pourront être intégrées au PLUI.

Certaines observations n'ont finalement pas été prises en compte ou ont été abandonnées, à la demandes des communes concernées :

	Avis	Réponse MACS dans mémoire en réponse PPA et décision finale
UDAP	MAGESCQ / OAP : conserver le règlement écrit actuel : "un grillage uniquement sur limite séparative".	• A étudier, concernant le fait d'interdire le grillage sur emprise publique • **Non pris en compte**
BENESSE MAREMNE	Préciser la règle d'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques dans les secteurs soumis à une emprise au sol maximale de 5%.	• A étudier/préciser avec la commune • **Non pris en compte : demande abandonnée par la commune.**
MOLIETS	Création d'une zone Parc Résidentiel de Loisirs au niveau des chalets existants pour pouvoir en rajouter 3.	• A étudier avec la commune l'ABF (site inscrit) en fonction du projet et des besoins. En première lecture, l'installation de chalets en zone Urbaine, pour des Maîtres-Nageurs Sauveteurs renvoie à la destination logement et sa sous-destination « hébergement » (et non hébergement touristique) • **Non pris en compte : demande abandonnée par la commune.**

b) Apporter les corrections nécessaires aux erreurs ou absences de pagination des divers documents qui ont été soumis à l'enquête.

Réponse MACS : les paginations des OAP et du règlement écrit ont été mises à jour et vérifiées

c) Ajuster le règlement aux désidérata des communes en ce qui concerne les hauteurs de clôtures des propriétés, tant séparatives que limitatives en bordures de rues ;

Réponse MACS : toutes les demandes des communes et certaines demandes du grand public (Seignosse) ont été prises en compte. Les observations relatives à des clôtures qui seraient imposées à Seignosse avec une hauteur de 4.5 m ont fait l'objet de réponses étayées. La mise en place de règles plus qualitatives et harmonisées à l'échelle des 23 communes sera étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUI, sur la base d'étude complémentaires, avec l'appui de l'UDAP et d'un architecte conseil.

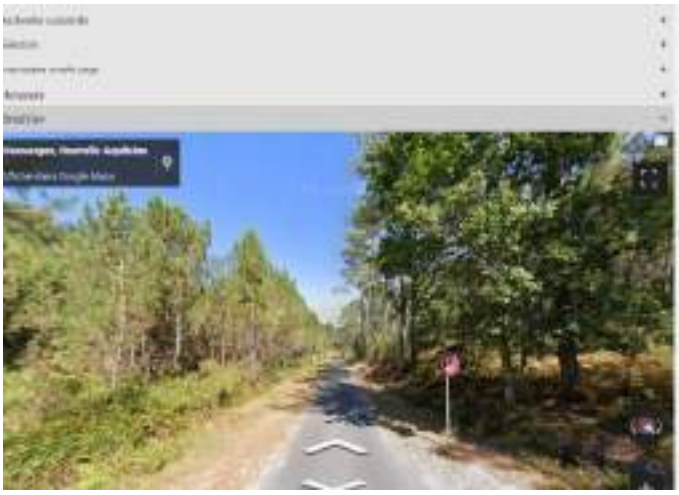
d) Conduire des actions de sensibilisation/information auprès des propriétaires quant aux types de clôtures, y compris de réaliser des contrôles (police de l'urbanisme) ;

Réponse MACS : Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure concernant l'aspect extérieur des clôtures, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte Conseil, Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Pour être réellement mise en œuvre, l'application de ces règles devra être couplée avec des actions de sensibilisation/information auprès des propriétaires (en lien avec les communes et l'ensemble des parties prenantes) et des contrôles devront en effet être réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

e) Justifier les choix relatifs quant aux emplacements réservés qui seraient destinés au tracé partiel du contournement de MOLIETS-ET- MAÂ, dès lors que l'itinéraire proposé de la route du Coy sera établie ;

Réponse MACS : Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté. En effet la voie est étroite et dangereuse, ne permettant pas de recevoir une voie de délestage (cf. images ci-dessous). Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules.



f) Prendre en compte les futures conclusions de la justice administrative en ce qui concerne la procédure pendante relative au quartier de Maâ à MOLIETS-ET-MAÂ ;

Réponse MACS : il sera tenu compte du jugement du Tribunal administratif de Pau, dont l'audience a eu lieu le 25 mai 2023. I. Il est rappelé que le cas du quartier de Maâ est traité dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN au SCOT (avec une approbation de la modification simplifiée n°1 prévue en septembre 2023) puis au PLUI (finalisation de la modification n°2 du PLUi prévue début 2024). Ces évolutions permettront de décliner les nouvelles dispositions offertes par la loi ELAN dans l'application de la loi littoral, autorisant sous conditions la densification des Secteurs Déjà Urbanisés.

g) Intégrer dans le PLUi, les futurs plans de prévention qui viendraient à être établis ;

Réponse MACS : le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation. Une procédure de mise à jour du PLUI sera conduite à cette effet.

h) Prendre en compte le problème de la densification, à l'identique de SEIGNOSSE où il est prégnant, afin de se conformer le plus étroitement possible à la législation en vigueur ou à venir (ZAN) ;

Réponse MACS : en étant lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME (22 territoires sélectionnés à l'échelle nationale), MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme, et enfin définir des traductions réglementaires adaptées. A cet effet, des partenariats ont été tissés avec l'Agence d'urbanisme des Pyrénées Atlantiques, le CEREMA et un cabinet d'architectes.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Les réflexions en cours concernant le recours d'architectes conseils au service de MACS et des communes vont également dans ce sens.

II. SYNTHESE DES MODIFCIATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

	Thématique	Nature de la modification
Angresse	Organisation des déplacements	OAP n°1 et précision sur le sens de circulation route de SARREBRUCK (direction unique vers l'Est.
Bénesse-Maremne	Mixité fonctionnelle	Evolutions des règles en faveur d'un nouveau projet mixte d'habitat, de logements et de services, route de Capbreton et d'un projet artisanal le long de la voie ferrée et la RD810
	Patrimoine	Protection d'un bâti supplémentaire
Capbreton	Mixité fonctionnelle	Evolutions des règles afin de permettre le développement de commerces existants (Boulevard des cigales, Avenue Jean Lartigau, Avenue Maurice Martin et Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny).
	Mixité sociale	Augmentation des obligations de logements sociaux (40% sur toute la commune et 50% dans les zones de mixité sociale renforcées) à partir des opérations de 6 logements
	Patrimoine	- Protection de 2 bâtis supplémentaires (total de 190 bâtis protégés) - Précisions pour le cas des démolitions
Josse	Zonage	- Mise à jour au regard de la réalisation de l'OAP1 (passage en zone U) - Rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation de l'OAP n°2
	Mixité fonctionnelle	Intégrer l'extension de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Mouta dans les « espaces de proximité » afin d'encadrer les destinations autorisées, en cohérence avec la ZAE initiale
	Patrimoine	Rectification d'une erreur matérielle dans le repérage d'un bâti protégé
Labenne	Zonage	OAP n°2 : Rectification d'une erreur matérielle dans sa délimitation
	Formes urbaines	- OAP n°2 : mise en cohérence le schéma d'aménagement avec les éléments de programmation qui prévoient de l'habitat individuel et collectif.
	Organisation des déplacements	- OAP n°1 : abandon d'un cheminement piéton (une autre liaison douce, moins impactante pour les riverains, est déjà prévue au Sud de l'OAP pour relier l'école et le centre ville)
MACS	Mise en forme	- Amélioration de la lisibilités des plans relatifs aux risques en scindant les cartes en 2 (risques et aléas) - Numérotation des OAP sur les plans pour une meilleure compréhension
	Lexique	Précision que le gazon synthétique ne constitue pas un espace de pleine terre
	Implantation par rapport aux voies publiques	Mise à jour des règles de reculs hors agglomération par rapport aux Routes Départementales
	Patrimoine	Précision sur le cas des annexes et locaux techniques interdits dans les airiaux
MAGESCQ	Patrimoine	Rectification d'une erreur matérielle dans le repérage d'un bâti protégé
	Emplacements réservés	Retrait de 2 emplacements réservés.
MESSANGES	Zonage	Passage d'une parcelle de zone U à vocation touristique à une zone N afin de permettre l'extension de l'habitation
ORX	Projet urbain	Adaptation de l'OAP n°2 à l'évolution du projet et aux engagements des opérateurs et propriétaire : - Levée de l'obligation de 80% de logements sociaux (ne remettant pas en cause l'atteinte des objectifs du PLH) - Levée du phasage - Retrait d'un emplacement réservé
	Projet agricole de maraichage	Adaptation de la règle, limitée au strict besoin du projet, afin de permettre l'installation d'une activité de maraîchage.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SAINT GEOURS DE MAREMNE	Mixité fonctionnelle	Reconnaissance de la cessation d'une activité artisanale en zone Urbaine au profit d'une zone résidentielle.
SAINT MARIE DE GOSSE	Projet urbain	Adaptation de l'OAP n°1 à l'évolution du projet :
SEIGNOSSE	Clôtures	Autorisation d'une typologie supplémentaire en bordure des axes passants de la station du Penon, à savoir : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon.
SOUSTONS	Projet urbain	Reconstruction/démolition d'un équipement commercial de centre-ville : majoration des règles de hauteur et minoration des règles d'espace de pleine terre
	Trame verte	Ajout d'un Espace Boisé Classé sur une parcelle en zone Urbaine
VIEUX BOUCAU	Mixité	- Rappel de L'article R111-33 du code de l'urbanisme précise que le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les sites inscrits.
	Patrimoine	- Reprise des 3 degrés de qualité (au lieu de 2). - Précision sur les matériaux interdits sur les façades - Précision des RAL autorisés selon les 3 secteurs architecturaux pour les couleurs des éléments de charpente, bardage et autres boiseries en façade - Précision pour les types de couverture autorisés et dérogation pour les bâtiments publics - Amélioration de la rédaction pour les menuiseries extérieures et fermetures et pour les clôtures (en zones U, A et N). - Complément des fiches patrimoniales (62 au lieu de 42)
	Trame verte et bleue	- Rectification d'un oubli dans la légende sur les EBC

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

DEPARTEMENT DES LANDES

---===oo0oo===---

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MAREMNE ADOUR COTE-SUD

---===oo0oo===---

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 3 ET A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi

---===oo0oo===---

RAPPORT APRES ENQUÊTE

(TOME 1)

---===oo0oo===---

ADRESSE DU PETITIONNAIRE

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Allée des Camélias – BP.44

40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Cedex

Téléphone : 05 58 70 06 90

DESTINATAIRES

- **Monsieur le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud**
- **Madame la Présidente du Tribunal Administratif à PAU**
- **Archives des commissaires enquêteurs**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Table des matières

LISTE DES PIECES JOINTES....2
ANNEXES....2
I - GENERALITES....3
11 – PREAMBULE....3
12- CADRE JURIDIQUE....3
13 – PRESENTATION DES PROJETS....4
131 – Présentation succincte de la Communauté de Communes....5
132 – Portée du projet de modification n° 3 du PLUi....5
133 – Portée de l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ....9
14 - COMPOSITION DU DOSSIER....11
15 – OBSERVATIONS OU AVIS D'ORGANISMES OFFICIELS OU AU NOM D'UN GROUPE....12
151 – Personnes publiques associées....12
152 – Délibérations des conseils municipaux....13
153 – Observations des associations....16
16 – CONCERTATION PREALABLE....16
17 – COMMENTAIRES GENERAUX RELATIFS AUX DOSSIERS SOUMIS A ENQUETE....16
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE....16
21 - DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS....16
22 - MODALITES DE L'ENQUETE....17
221 - Rôle du de la commission d'enquête dans la préparation et l'organisation de l'enquête....17
222 – Entretiens avec les maires et la responsable du dossier à la CC.MACS....18
23 - INFORMATION DU PUBLIC....27
231 – Publicité de l'enquête....27
232 - Autres actions d'information du public réalisées par l'administration, les élus, le maître d'ouvrage....29
24 - CLIMAT DE L'ENQUETE....30
25 - CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES....30
26 - NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE....30
III – ANALYSE DES OBSERVATIONS....30
31 – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS PAR THEMES....31
32 – SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS....95
IV – COMMENTAIRES RELATIFS AU MEMOIRE EN REPONSE....136
V - CLOTURE DU RAPPORT....136
VI – CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA MODIFICATION N°3 DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MAREMNE ADOUR COTE-SUD....137
61 – RAPPEL :....137
62 – BILAN DU PROJET :....137
63 – AVIS....139
VII – CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi....141
71 – RAPPEL....141
72 – BILAN DU PROJET....141
73 – AVIS....142

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

PIECES JOINTES

PIECES JOINTES 1 à 24 : 24 dossiers d'enquête publique répartis dans les mairies et au siège de la communauté de communes.

PIECES JOINTES 25 à 50 : 25 registres d'enquête (deux registres déposés à Moliets-et-Maâ et un registre au siège de la communauté de communes).

ANNEXES

ANNEXES 1 à 24 : certificats d'affichage des 23 communes et de la communauté de communes.

ANNEXE 25 à 28 : parutions presse Sud-Ouest et Annonces Landaises

ANNEXE 29 : procès-verbal de synthèse des observations.

ANNEXE 30 : mémoire en réponse au PV de synthèse des observations.

ANNEXE 31 : affiche mise en place à la mairie de Saint-Martin-de-Hinx.

ANNEXE 32 : Lettre de demande de report du dépôt de la remise du rapport.

ANNEXE 33 : lettre accordant le report de la remise du rapport au 16 mai 2023.

ANNEXE 34 : bordereau d'insertion de pièce.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

I - GENERALITES

11 – PREAMBULE

Une enquête publique unique a été diligentée du lundi 06 mars 2023 au jeudi 06 avril 2023 à 17h00. Elle avait pour objet d'informer le public, d'assurer sa participation, de recueillir ses observations et propositions, de permettre la prise en compte des intérêts des tiers afin de déterminer les avantages et inconvénients résultant du projet de modification n°3 et de l'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Maremne Adour Côte-Sud (MACS).

ARTICULATION DU RAPPORT

Le présent rapport sera articulé en deux parties, relatives :

- à l'abrogation partielle du PLUi (PLU de MOLIETS-ET-MAA) ;
- à la modification n° 3 du PLUi (tomes 1 et 2).

Il fera donc l'objet de deux avis séparés de la commission d'enquête.

12 - CADRE JURIDIQUE

Cette enquête publique a été effectuée en vertu :

- du code général des collectivités territoriales ;
- des articles L. 104-3 et R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme ;
- code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22;
- des articles L. 153-7, L. 600-12 et R. 153-19 du code de l'urbanisme ;
- code de l'environnement, notamment les articles L. 122-4 et suivants et R. 122-17 et suivants ;
- des dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, en particulier ses articles L. 123-3 à L. 123-18 ;
- des articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement ;
- de l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;
- de l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n° 25 en date du 9 février 2022 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;
- des délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire pour les compétences de MACS qui y sont soumises ;
- de la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de l'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de l'arrêté du président n° 20211112A14 en date du 12 novembre 2021 prescrivant la modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

- de la délibération du conseil communautaire en date du 2[illegible] approuvant la mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 24 mars 2022 approuvant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de l'arrêté du président n° 20220720A12 en date du 20 juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;
- de la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 prescrivant la procédure d'abrogation partielle du règlement du PLU de Moliets-et-Maâ, tel qu'approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2012, en tant qu'il porte règlement des secteurs UZCa et UZBc, ainsi que la procédure d'abrogation partielle consécutive du règlement du PLU intercommunal en vigueur à la date de ladite délibération, en tant qu'il a transposé dans son règlement les secteurs UZCa et UZBc ;
- de l'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, …) ;
- du jugement du Tribunal administratif de Pau en date du 4 juin 2019 annulant la décision implicite de la commune de Moliets-et-Maâ portant refus d'engager une procédure d'abrogation du règlement du PLU de cette commune, en tant qu'il porte création de la zone UZCa, d'une part et d'autre part, enjoignant au maire de Moliets-et-Maâ d'engager une procédure d'abrogation du PLU de cette commune, en tant qu'il porte création de la zone UZCa ;
- de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 7 avril 2022 annulant la décision implicite du maire de Moliets-et-Maâ rejetant la demande d'abrogation du plan local d'urbanisme relatif à la zone UZBc dans le secteur du Pignada et enjoignant au président de MACS d'engager une procédure d'abrogation du règlement du plan local d'urbanisme de cette commune, en tant qu'il porte création de la zone UZBc ;
- de la décision n° E22000074/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 25 janvier 2023 désignant une commission d'enquête composée de Monsieur Alain JOUHANDEAUX en qualité de président de la commission d'enquête, ainsi que de Monsieur Michel CHATRIEUX et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, en qualité de membres titulaires ;
- des avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de l'avis 2022DKN193 formulé le 26 septembre 2022 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;
- du recours gracieux exercé par la Communauté de communes en date du 25 novembre 2022 ;
- de l'avis 2023DKNA2 formulé le 24 janvier 2023 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, accordant une dispense d'évaluation environnementale ;
- des pièces du dossier soumis à enquête publique unique organisée sur le fondement des dispositions des articles L. 123-6 et R. 123-7 du code de l'environnement.

13 – PRESENTATION DES PROJETS

La communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit par un arrêté de son Président en date du 20 juillet 2022, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette procédure de modification concerne les 23 communes du territoire.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Parallèlement, une procédure d'abrogation partielle du PLUi [illegible] 2022 par une délibération en conseil communautaire afin de prendre en compte la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022 concernant le PLU de la commune de Moliets-et-Maâ.

NOTA : Le présent chapitre n'a pas vocation à résumer les dossiers. Il s'appuie sur son contenu afin de mettre en exergue les avantages et inconvénients tels qu'ils ont été perçus par le commissaire-enquêteur après étude du dossier et qui vont lui permettre d'élaborer un avis.

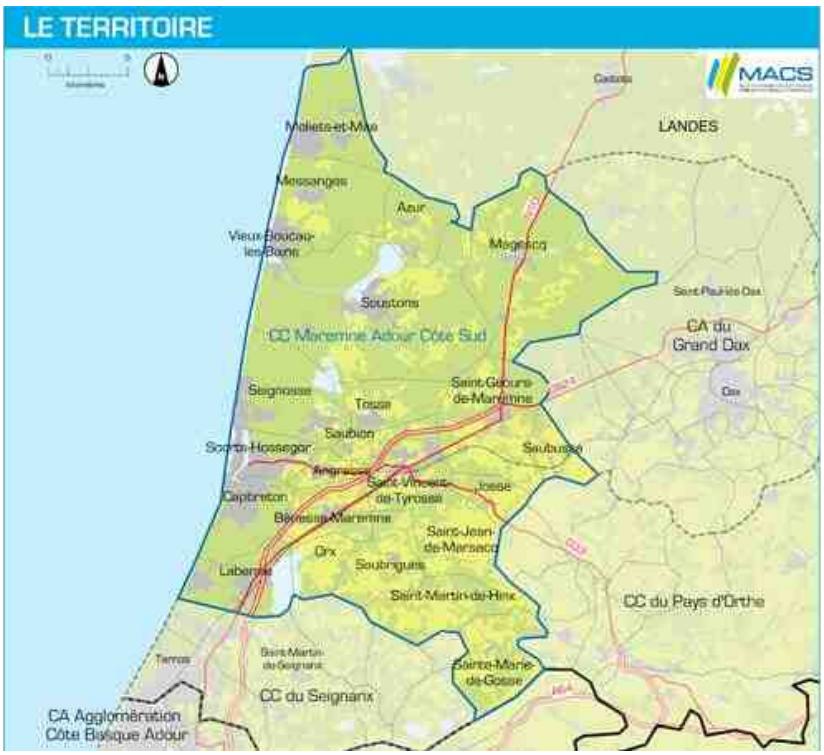
131 – Présentation succincte de la Communauté de Communes

La communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) se situe au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, sur la côte aquitaine dans le sud-ouest du département des Landes.

Son territoire s'étend sur une superficie totale d'environ 60.000 hectares et comprend 23 communes, à savoir :

- Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Capbreton, Josse, Labenne, Magescq, Messanges, Moliets-et-Maâ, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Sainte-Marie-de-Gosse, Saubion, Saubrigues, Saubusse, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Tosse et Vieux-Boucau ;
- huit d'entre elles sont concernées par la loi Littoral. Il s'agit de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau.

La population selon l'INSEE s'établissait en 2019 autour de 69872 habitants. En période estivale, celle-ci peut atteindre 300.000 personnes



132 – Portée du projet de modification n° 3 du PLUi

Tel que décrit par le pétitionnaire, le projet de modification n°3, porte sur la nécessité :

- ***de recentrer et temporiser*** le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ***de majorer les droits à construire dans les centralités*** ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

- ***d'instaurer ou lever des servitudes*** (emplacements réservés, [illegible] et d'aménagement global) ;
- ***de faire évoluer les règles de mixité*** des fonctions en zone urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, de commerces et d'activités de services, d'entrepôts, de logements et d'hébergements saisonniers, etc. ;
- ***de renforcer les règles de mixité sociale*** (instauration de secteurs de mixité sociale, obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine) ;
- ***d'accompagner la densification*** des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniales, architecturales, environnementales et paysagères ;
- ***de créer des zones naturelles indicées*** afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- ***de mettre à jour les annexes du règlement du PLUi*** : aménagement des terrasses commerciales, liste du patrimoine protégé (article L.151-19 du code de l'urbanisme), liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2° du I de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) ;
- ***d'ajuster les règles relatives aux clôtures*** ;
- ***de compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle*** (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;
- ***d'apporter des compléments sur la prise en compte des risques*** (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;
- ***d'adapter les OAP*** à l'évolution des projets ;
- ***de compléter les annexes du PLUi*** (taxe d'aménagement, PUP, divisions parcellaires soumises à déclaration préalable, etc.) ;
- ***de rectifier des erreurs matérielles*** relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.

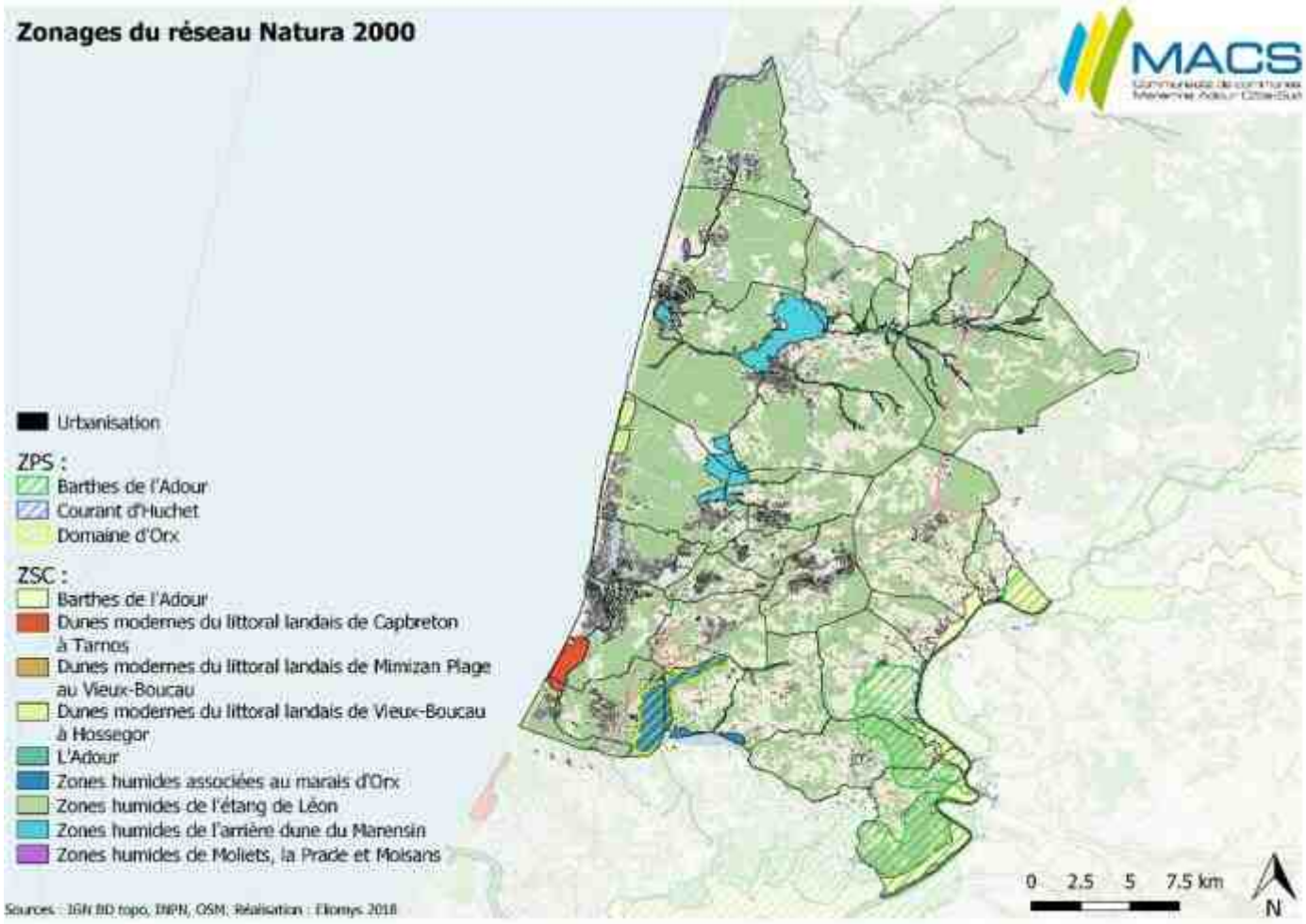
Le maître d'ouvrage indique que ces objectifs entraineront :

(**Voir tableau pages suivantes**)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

THEMES	CONSEQUENCES
Sur la consommation d'espace :	La modification n°3 du PLUi aura des ***incidences positives*** sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : ***17 ha ont été supprimés en zones U et AU***.
Sur le climat, l'air et l'énergie :	Au regard de la nature des modifications apportées au PLUi, ***il n'y a pas d'incidence sur cette thématique***. La modification a toutefois ***des incidences positives*** à travers le renforcement des protections paysagères et environnementales au sein des zone Urbaines et des exigences en matière d'espace de pleine terre. Le tout participe au maintien et à la création d'îlots de fraîcheurs urbains.
Sur l'exposition aux risques, nuisances et pollutions :	La modification n°3 du PLUi aura ***des incidences positives*** concernant la non exposition des populations aux risques. 23 851 hectares supplémentaires concernés par l'aléa « remontées de nappes » (débordements de nappes et inondations de cave). ***La mise à jour de l'aléa feu de forêts a permis d'intégrer les campings*** à cet enjeu et d'exclure les zones bâties ou récemment urbanisées ne bénéficiant plus de couverts boisés significatifs (zones d'activités économiques, centres bourgs, zones commerciales).
Sur la ressource en eau :	Capacité des équipements d'alimentation en eau potable et d'assainissement : • la modification n°3 du PLUi ***tend à diminuer la pression*** sur ces équipements à travers la réduction des surfaces constructibles et un phasage accru dans l'aménagement des OAP à vocation d'habitat. • Protection des captages d'eau potable : ***aucune modification n'est prévue*** au sein des périmètres de protection des captages. Par ailleurs, ils sont préservés par un classement en zone Naturelle au PLUI. Les arrêtés préfectoraux définissant ces périmètres de protection des captages et leur règlement seront pris en compte dans les choix de modification du PLUi, puisque les captages et leurs périmètres de protection valent servitudes d'utilité publique. • Gestion des eaux pluviales : traitement des espaces libres et lutte contre l'imperméabilisation des sols. La modification n°3 du PLUi a ***des incidences positives*** à travers le renforcement des protections paysagères et environnementales au sein des zone Urbaines et des exigences en matière d'espace de pleine terre.
Sur le paysage et le patrimoine :	La modification n°3 du PLUi a des ***incidences positives*** à travers une protection renforcée du patrimoine architectural et naturel au sein des zone Urbaines : • 1ha supplémentaire classé dans la bande littorale des 100 m. • ***225 bâtis supplémentaires protégés*** pour leur valeur patrimoniale. • ***26 arbres remarquables supplémentaires protégés***. • ***19 ha supplémentaires protégés*** au titre du paysage (couvert boisé et surface naturelle). • ***16 ha supplémentaires classés en zone Agricole ou Naturelle***.
Sur les milieux naturels et la biodiversité :	• La rectification d'erreurs matérielles concernant la Trame Verte et Bleue n'est pas considérée comme significative : ajustement de la Trame bleue en zone Urbaine, détourage de réservoirs de biodiversité autour de bâtiments d'exploitations agricoles, remplacements des motifs de protections (d'écologiques vers paysagers), etc.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

THEMES	CONSEQUENCES
Sur le réseau Natura 2000 :	Le territoire de la Communauté de communes est concerné par ***12 sites Natura 2000***. ***Les seules et rares modifications les concernant visent la reconnaissance d'exploitations agricoles,*** soit par un changement de zonage de Naturel vers Agricole, soit par détourage de réservoirs de biodiversité autour des bâtiments agricoles. 
Sur la gestion des déchets :	Au regard de la nature des modifications apportées au PLUI, ***il n'y a pas d'incidence significative*** sur cette thématique.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

En conséquence, la réalisation de ces objectifs amènera l'apport de modifications aux pièces règlementaires suivantes :

- règlement écrit sur les thématiques suivantes : lexique, dispositions générales (patrimoine bâti, naturel et paysager, risques), mixité sociale et fonctionnelle, destination des constructions en zones A et N, volumétrie et implantations des constructions, traitement environnemental et paysager, qualité architecturale, aspect extérieur des clôtures, stationnement et desserte par les voies et annexes;
- OAP Habitat sur les thématiques suivantes : création ou suppression, périmètre, schéma d'aménagement, éléments de programmation, qualité de l'insertion, qualité environnementale, organisation des déplacements ;
- plans graphiques sur les thématiques suivantes : zonage, mixité, implantations, emprise au sol, hauteur, patrimoine, trame verte et bleue, risques et emplacements réservés.

Pour y parvenir, il sera nécessaire :

- de clarifier et d'ajuster les dispositions du règlement écrit ;
- de mettre à jour les annexes du règlement écrit ;
- de modifier les plans règlementaires ;
- pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'adapter le PLUi à l'évolution des projets sur certains sites ;
- de mettre à jours les annexes du PLUi ;
- de prendre en compte les jugements rendus.

Il y a lieu de rappeler qu'en vertu de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLUi peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification :

- ***ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;***
- ***ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;***
- ***ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;***
- ***n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;***
- ***ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.***

S'appuyant sur ce qui précède, le pétitionnaire indique enfin que les modifications prévues dans le cadre de la modification n°3 du PLUi auront un impact neutre voire positif sur l'environnement et aucune incidence notable sur les sites Natura 2000.

133 – Portée de l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ

Le dossier comporte une notice explicative exposant les motifs de la procédure et ces conséquences juridiques ainsi que les pièces de procédure venant compléter le dossier à savoir :

- le règlement graphique du PLUi modifié : plan règlementaire 3.2.1 intitulé « Zonage » ;
- la copie de la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 avril 2022 ;
- un extrait de la notice explicative du projet de modification n°3 du PLUi de MACS ;
- la délibération de prescription de la procédure d'abrogation partielle du PLUi de MACS.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

La communauté de communes MACS est aujourd'hui c[illegible] d'abrogation du PLUi.

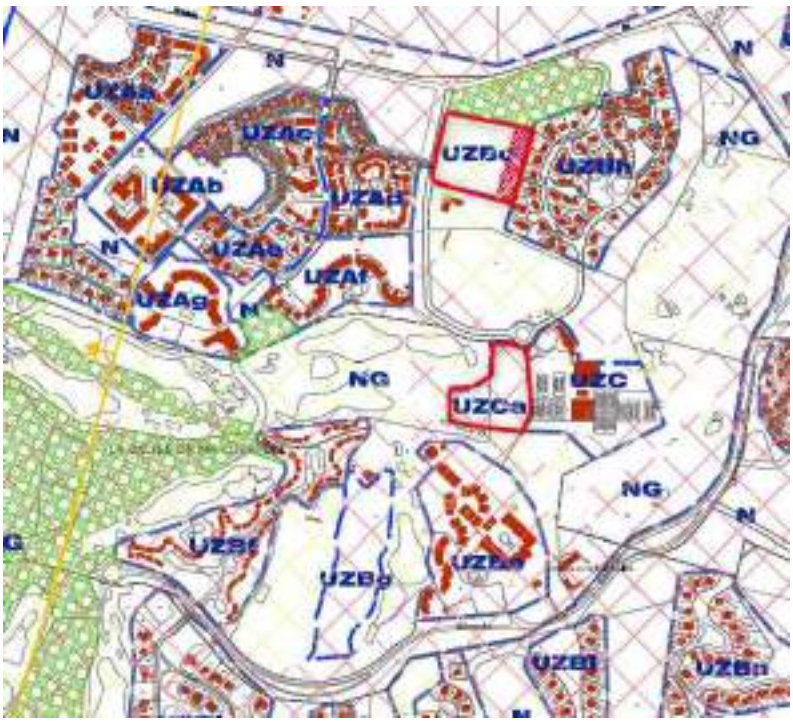
Cette procédure d'abrogation fait suite à une décision rendue, concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moliets-et-Maâ. Elle annule partiellement les dispositions du PLU de la commune. Le PLUi ayant repris les mêmes dispositions, il convient de faire application de la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022.

Cette abrogation partielle du PLUi entraîne pour la commune, la suppression de la zone urbaine existante actuellement sur les parcelles BE0088 et BE0089 et l'application des dispositions règlementaires antérieures au PLU, celles du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de Moliets-et-Maâ.

En parallèle à cette procédure d'abrogation, une procédure de modification n°3 du PLUi de MACS, en cours actuellement, va classer ce secteur en ***zone naturelle***. ***Ce nouveau zonage entraîne une réduction des droits à construire avec l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités***.

En conséquence des annulations contentieuses, la communauté de communes compétente doit mettre en œuvre la procédure d'abrogation partielle du PLU de la commune de Moliets-et-Maâ, en tant qu'il portait création des zones UZCa et UZBc et partant, des mêmes dispositions transposées dans le règlement du PLUi et déclarées illégales. Parallèlement, les annulations contentieuses ont pour effet de remettre en vigueur le document immédiatement antérieur (article L.600-12 du code de l'urbanisme) et il appartient au président de la C.C MACS d'engager une procédure d'évolution pour élaborer les nouvelles dispositions applicables aux zonages considérés.

L'abrogation partielle porte sur le règlement graphique du PLUi actuellement en vigueur.



En rouge, sont localisés les secteurs objet du contentieux

➢ Dans ses attendus, la Cour Administrative d'Appel considère que la zone classée UZBc au plan local d'urbanisme se situe à plusieurs kilomètres du centre bourg de Moliets-et-Maâ, entre deux lotissements à l'Est et à l'Ouest qui ont été implantés dans le périmètre de la ZAC à vocation touristique de la commune. Cette dernière comprend un golf, un village vacances et une aire de camping. Cette zone UZbc est séparée, d'un des deux lotissements par une route et jouxte, au nord et au sud, de vastes espaces non bâtis.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Ainsi, compte tenu de leur dispersion et de leur densité, [illegible] ne pourraient être regardés comme constituant des villages ou des agglomérations au sens des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

➢ Concernant le secteur UZCa, la justice administrative a considéré qu'il ne pouvait être regardé comme situé en continuité avec l'agglomération existante et que le refus d'abrogation du règlement du PLU de la commune, relatif à cette zone avait été pris en méconnaissance des dispositions de la loi Littoral.

Le Tribunal administratif considère que ce secteur, à dominante boisée, est entouré au nord, au sud et à l'ouest par des espaces non bâtis situés en zone NG, dont une partie constitue le golf. Certes contigu à l'est avec un secteur UZC, ***il n'est toutefois pas en continuité avec une zone comportant une densité significative de constructions, étant bordé sur trois côtés par la zone naturelle.***

Ainsi ce secteur UZCa ne peut être regardé comme situé en continuité avec l'agglomération existante au sens des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Lors de l'approbation du PLUi le 27 février 2020, le secteur UZCa, objet du litige, a été traduit dans le document d'urbanisme en changeant le zonage des parcelles BC0052, BC0054, BC0055 pour les passer de zone UZCa à zone naturelle. La procédure en cours concernant la modification n°3 du PLUi ne concernera pas ce secteur.

En conséquence :

➢ à l'approbation du PLUi, les dispositions du PLU de Moliets-et-Maâ ont été transposées dans le règlement du PLUi et sont déclarées illégales de ce fait au regard du jugement du tribunal administratif de Pau. Le PLUi approuvé le 27 février 2020 a fait application de ce jugement en classant la zone UZCa en zone naturelle ;

➢ il convient de faire application de la décision de la cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 7 avril 2022, demandant à la communauté de communes MACS d'engager une procédure d'abrogation du règlement du PLU de Moliets-et-Maâ, en tant qu'il porte la création de la zone UZBc se situant dans la ZAC de Moliets. La procédure de modification n°3 du PLUi de MACS conduite en parallèle à cette procédure d'abrogation partielle prévoit le classement de la zone UZBc en zone naturelle.

14 - COMPOSITION DU DOSSIER

Il était articulé comme suit :

➢ Note de présentation non-technique (8 pages) ;

➢ **Abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ** :
- Délibération du conseil communautaire de MACS (5 pages) ;
- Procédure d'abrogation partielle du PLU de Moliet-et-Maâ et du PLUi (30 pages) ;

➢ **Pièce administrative** : prescription de la modification n° 3 du PLUi de MACS (4 pages) ;

➢ **Avis des communes et des Personnes Publiques Associées** après consultations :
- Avis des municipalités d'Azur (2 pages), Angresse (4 pages), Bénesse-Maremne (4 pages), Capbreton (37 pages), Josse (2 pages), Labenne (13 pages), Magescq (3 pages), Messanges 1 (4 pages), Messanges 2 (4 pages), Moliets-et-Maâ 1 (39 pages), Moliets-et-Maâ 2 (1 page), Orx (1 page), Sainte-Marie-de-Gosse (3 pages), Saint-Martin-de-Hinx (3 pages), Saint-Vincent-de-Tyrosse (3 pages), Saint-Jean-de-Marsacq (3 pages), Saint-Geours-de-Maremne (4 pages), Saubrigues (3 pages), Saubusse (3 pages), Seignosse (11 pages), Soustons (4 pages), Vieux-Boucau Port d'Albret (4 pages).
- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes 1 (4 pages) ;
- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes 2 (12 pages) ;
- Direction départementale des territoires et de la mer des Landes (aménagement et risques) (2 pages) ;
- Réponse de la DDTM relative à la consultation de la CDNPS (2 pages) ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

- Conseil départemental des Landes (2 pages) ;
- SNCF immobilier (1 page) ;
- Chambre d'Agriculture des Landes (1 page) ;
- Centre National de la Propriété Forestière (1 page) ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (1 page) ;
- Avis de la MRAe en date du26/09/2022 (3 pages) ;
- Recours gracieux en date du 25 novembre 2022 déposé par la communauté de communes (1 page) accompagné d'une note complémentaire (93 pages) ;
- Courriel du 16 décembre 2022 de la DDTM des Landes en réponse à l'envoi de la note technique ci-dessus (2 pages) ;
- Avis de la MRAe du 24 janvier 2023 (4 pages) ;

➢ **Notice explicative** (324 pages) ;
➢ **Annexes à la notice explicative** (59 pages) ;
➢ **Règlement écrit** (201 pages) ;
➢ **Annexes au règlement** :

- Liste des essences végétales à proscrire et à prescrire (6 pages) ;
- Liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2 pages) ;
- Annexe au règlement : liste des éléments du patrimoine identifiés et atlas photographique (400 pages) ;
- Annexe relative à la commune de Vieux-Boucau (terrasses commerciales (18 pages) ;

➢ **Annexes sanitaires** (axes de ruissellement à SOUSTONS) (20 pages) ;
➢ **Annexes du Projet Urbain Partenarial** (45 pages) ;
➢ **Annexes** : division foncière soumise à déclaration préalable (4 pages) ;
➢ **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (471 pages) ;
➢ **Cartographie des 23 communes** constituée pour chacune d'entre elles :

- du plan règlementaire ;
- de la carte de mixité des fonctions ;
- de la carte d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- de la carte d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- de la carte d'emprise au sol des constructions ;
- de la carte de hauteur des constructions ;
- du plan Patrimoine ;
- du plan Trame Verte et Bleue ;
- du plan « risques » ;
- du plan des emplacements réservés.

15 – OBSERVATIONS OU AVIS D'ORGANISMES OFFICIELS OU AU NOM D'UN GROUPE

151 – Personnes publiques associées

Se sont exprimées :

PPA / PPC	COMMENTAIRES ET AVIS
Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine (UDAP des Landes) – Deux courriers (adressés au préfet des Landes et à la CC. MACS)	Dans le premier courrier, il est relevé la volonté d'une évolution règlementaire vers une meilleure prise en compte du traitement de l'aspect extérieur des constructions. Des corrections et améliorations peuvent cependant être apportées. Elles y sont décrites. Les observations des services de l'Etat portent sur certains aspects, à savoir :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

PPA / PPC	COMMENTA
	1°) – la diminution d'un espace boisé significatif (EBS) sur la commune de Seignosse. 2°) - L'ouverture d'une zone 2AU sur la commune de TOSSE. 3°) - Les risques. 4°) – Le changement de destination sur les communes relevant de la loi littoral. 5°) – Des remarques globales. 6°) – Annexe – tableau des corrections UDAP
Préfet des Landes (DDTM)	L'autorité préfectorale apporte des précisions sur la saisine de la CDPENAF et de la CDNPS ainsi que sur le déclassement d'un EBC.
Conseil départemental des Landes	Le président du conseil départemental s'exprime sur les OAP de MAGESCQ, MESSANGES et TOSSE ainsi que la ZAC de Sparben à TOSSE.
S.N.C.F Immobilier	Elle émet un avis favorable au projet de Modification n°3 et rappelle les dispositions du décret 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine ferroviaire.
Chambre d'Agriculture des Landes	Après avoir exposé un certain nombre d'éléments et dans la mesure de leur prise en compte, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sur le projet de modification du PLUi.
Centre National de la Propriété Forestière	Après le rappel de quelques points particuliers, le Centre émet un avis favorable au projet de modification n° 3.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	N'a émis aucune observation.
Mission Régionale d'Autorité environnementale (Décision du 24 janvier 2023 faisant suite au recours gracieux déposé par la C.C. MACS suite à l'avis MRAe du 26/09/22).	Conclue, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°3 du PLUi de Maremne Adour Côte-Sud (40) tel que présenté à l'appui de la demande de recours gracieux ***n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine*** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. ***La décision 2022DKN193 soumettant à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLUi de Maremne Adour Côte-Sud (40) est retirée et remplacée par la présente décision.***

Il ressort de ce qui précède que les Personnes Publiques Associées ont formulé, pour certaines un avis favorable et pour les autres des remarques précises et ciblées portant principalement sur des compléments d'informations, des corrections à apporter au projet et des justifications et/ou informations.

152 – Délibérations des conseils municipaux

COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
CC MACS (siège)	S.O
ANGRESSE	Le conseil Municipal a émis un avis favorable à la modification N°3 du PLUi
AZUR	Le Conseil Municipal a délibéré le 08 décembre 2022 pour donner un avis FAVORABLE sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la MACS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMUNES	COMMENTAIRE
	sous réserve d'un renforcement de la densité du nombre de logements sociaux dans les OAP.
BENESSE-MAREMNE	Le conseil municipal a émis un avis FAVORABLE par délibération du 21 octobre 2022 sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la MACS en portant à la connaissance de la communauté de communes des compléments ou ajustements sur de nombreux points.
CAPBRETON	La commune a donné un avis FAVORABLE par courrier du Maire du 17 octobre 2022 sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la MACS assorti de réserves pour la prise en compte d'une longue liste d'observations.
JOSSE	La Commission Urbanisme a émis un avis favorable sous réserves de correction de l'erreur matérielle de l'OAP2.
LABENNE	Le Conseil Municipal a émis un avis favorable en prenant en compte les observations relatives : • aux OAP 2 et 6 ; • aux règles d'implantation de constructions.
MAGESCQ	Le conseil Municipal a émis un avis favorable, sous réserves aux observations relatives à : • la construction des piscines ; • l'édification des clôtures.
MESSANGES	Sur cette commune, deux avis favorables avec des observations ont été émis : • le 13 octobre 2022, concernant l'OAP n°1 : passer en zone de logements et d'hébergements avec un secteur à dominante d'habitat individuel de densité forte ; identifier le giratoire prévu sur l'OAP N°1 faisant l'objet d'une Convention de Projet Urbain Partenarial entre la SAS AEDI-FIM • le 24 janvier 2023 : concernant la parcelle AB60, permettre l'évolution en zone urbaine de mixité. En outre, il est demandé pour les parcelles AC 279 et AC 316, l'évolution en autorisant l'implantation d'un cinéma.
MOLIETS-ET-MAA	1°) – Il ressort de la délibération du 27 octobre 2022 qu'un travail de recensement du patrimoine architectural remarquable a été réalisé sur la commune dans le centre bourg et le quartier de Maâ. À ce jour, 44 maisons, bâtiments, édifices ont été identifiés. 2°) – Demande de création d'une OAP bourg. 3°) - Création d'une zone « PRL » au niveau des chalets pour pouvoir rajouter 3 chalets. 4°) – Dans un deuxième avis du 26 janvier 2023 il est demandé le maintien de l'objectif d'environ 75 logements et de pouvoir déposer ce projet d'aménagement dès 2023 (soit plus tôt que prévu par l'OAP). Il est également sollicité le phasage de l'aménagement des différents quartiers de cette parcelle pour la construction prioritaire de la gendarmerie sur la partie Nord-Est (risque de discontinuité d'urbanisation), comme pour les constructions ultérieures pour le collectif et le résidentiel.
ORX	Le conseil municipal a délibéré le 02 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS sous réserve que soit enlevé l'obligation de 80% de logements sociaux dans l'OAP n°2.
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	Le conseil Municipal de Saint-Geours-de-Marenne a émis un avis favorable à la modification N°3 du PLUi

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMUNES	COMMENTAIRE
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Le Conseil Municipal a délibéré le 26 septembre pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS. Toutefois au cours de la présentation des enjeux communaux et de leur transcription dans les documents d'urbanisme il est indiqué que les emprises cartographiques de la TVB sont aléatoires et difficilement compréhensibles.
SAINT-MARTIN-DE-HINX	Le Conseil Municipal a délibéré le 27 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS avec volonté d'agrandir les lots dans les OAP pour éviter les conflits de voisinage.
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Le conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLUi de la CC MACS.
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	Le Conseil Municipal a délibéré le 28 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS.
SAUBION	La municipalité ne s'est pas exprimée.
SAUBRIGUES	Le conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet de la modification n° 3 du PLUi de la CC MACS.
SAUBUSSE	Le conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet de la modification n° 3 du PLUi de la CC MACS.
SEIGNOSSE	Le Conseil Municipal a délibéré le 17 octobre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS assorti de réserves pour la prise en compte d'une longue liste d'observations portant sur : • la notice explicative ; • le règlement écrit ; • le document graphique.
SOORTS-HOSSEGOR	La municipalité ne s'est pas exprimée.
SOUSTONS	Dans un courrier du 24 octobre 2022, de la Maire, il est demandé de pouvoir intégrer dans le futur document, diverses closes, dont le détail est donné concernant : 1°) – le règlement écrit relatif aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ; 2°) – la volumétrie des constructions sur limites séparatives ; 3°) – les équipements et réseaux ; 4°) – les documents graphiques ; 5°) – les annexes (loi paysage) ; 6°) – les OAP (schéma d'aménagement OAP n°4).
TOSSE	Dans sa délibération du 9 mars 2023, le Conseil Municipal a émis un avis favorable au projet de modification n°3 du PLUi.
VIEUX-BOUCAU	Le conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLUi avec sept observations relatives : • à la mixité fonctionnelle et sociale ; • à l'imperméabilisation des sols ; • à l'amélioration de la rédaction du paragraphe 2.4 relatif aux menuiseries ; • aux clôtures ; • à l'aménagement des terrasses ; • à des améliorations à apporter aux plans ; • aux éléments de patrimoine.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

153 – Observations des associations

Les associations suivantes se sont exprimées :

1°) – L'association « Union des Résidents Propriétaires de Soustons-Plage » a adressé des observations synthétisées (Re97).

2°) – L'association TERRE2M de MOLIETS-ET-MAÂ a déposé une contribution (Re172).

3°) – L'association « Bien vivre au calme à Vieux-Boucau a déposé une contribution (Re135).

4°) – Le Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud a déposé deux contribution (Re145 et Re195).

5°) – L'association « Les Amis de la Terre » a déposé deux contributions (Re144 et Re177).

6°) - L'association « SEPANSO des Landes » a déposé deux contributions (Re184 et Re201).

7°) – L'association « Messanges Environnement » a déposé deux contribution (Re188 et Re221).

8°) – Le Groupement d'Intérêt Commun pour la protection du Pignada a déposé une contribution (Re164).

9°) – Collectif « Respectons les habitants des territoires ».

10°) – L'association des propriétaires et résidents de Port d'Albret (Re238).

NOTA : Anonymement, un collectif d'habitants de VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS a déposé une contribution 5Re64).

Toutes ces contributions ont été commentées et analysées (voir chapitre III).

16 – CONCERTATION PREALABLE

La concertation préalable obligatoire n'était pas requise au titre de la modification n°3 comme de l'abrogation partielle du PLUi. Toutefois, les différentes délibérations prises en amont de l'enquête publique, par la C.C MACS, ont été portées à la connaissance de la population et des communes, comme des administrations, conformément à la règlementation en vigueur.

17 – COMMENTAIRES GENERAUX RELATIFS AUX DOSSIERS SOUMIS A ENQUETE

Les dossiers (de modification du PLUi et d'abrogation partielle) étaient complets, très détaillés, lisibles, dotés d'une cartographie et d'atlas photographiques conséquents. Par contre, il a été constaté de nombreuses erreurs de pagination ainsi que l'absence totale de cette même pagination dans l'atlas du patrimoine, rendant mal aisé sa consultation.

Dans le dossier de modification n° 3 du PLUi, il aurait été judicieux de matérialiser plus précisément la voie ferrée et de faire apparaître les cours d'eau sur chaque plan graphique règlementaire de l'ensemble des communes.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 - DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS

Par décision n° E22000074/64 en date du 23 septembre 2022, Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de PAU a désigné Monsieur Alain JOUHANDEAUX, retraité de la gendarmerie nationale, comme président de la commission d'enquête, assisté de Messieurs Michel CHATRIEUX, retraité de la Police Nationale et Jean-Marc LAILHEUGUE, cadre du secteur privé.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

22 - MODALITES DE L'ENQUETE

221 - Rôle du de la commission d'enquête dans la préparation et l'organisation de l'enquête :

Dès la désignation de la commission d'enquête, son président a pris contact le 24 septembre 2022 avec la collaboratrice chargée du PLUi au sein de la communauté de communes afin de connaître l'état d'avancement du dossier. Ayant été informé que l'avis de la MRAe n'étant pas encore parvenu, il a été décidé d'un commun accord de ne pas aller plus avant dans la mise en œuvre de l'enquête publique.

Le 26 septembre 2022, ayant constaté sur le site Internet de la MRAe que le projet de modification n°3 du PLUi était soumis à évaluation environnementale, le président de la commission d'enquête en a informé la responsable précitée et il a été décidé de surseoir à l'enquête dans l'attente d'un recours gracieux que déposerait la communauté de communes.

Le 24 janvier 2023, le recours gracieux ayant été accueilli favorablement et la MRAe ayant produit une nouvelle décision référencée 2023DKNA2 remplaçant celle du 26 septembre 2022, il a été décidé d'organiser l'enquête publique unique relative à la modification n°3 du PLUI et à l'abrogation partielle du PLU de MOLIETS-ET-MAÂ.

Le 08 février 2023, la commission d'enquête s'est rendue au siège de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud. Elle a été reçue par la responsable du dossier du PLUi, en présence de son assistante. Puis deux représentants de la cellule communication et le vice-président de la communauté de communes ont rejoint la réunion.

Au cours de celle-ci, après présentation du dossier et réponses aux questions de la commission d'enquête, les diverses modalités de l'enquête ont été débattues (rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête, moyens et formes de la publicité règlementaire, nombre et lieux des permanences, répartition des dossiers physiques dans les mairies, mise à disposition de moyens informatiques, réunions avec les secrétaires des mairies, mise en place du registre électronique et des registres papiers, etc…).

À l'issue de ce qui précède, les trois commissaires enquêteurs ont organisé l'enquête (dates horaires et lieux des permanences, visites et entretiens à prévoir, etc.).

Après attribution des communes à chacun de ses membres, il a été convenu que les visites et contrôles dans chacune des municipalités ainsi qu'au siège de l'enquête, seraient programmées individuellement (voir plus avant).

Le 10 février 2023 après examen de l'exemplaire papier du dossier remis à la commission d'enquête, il est apparu que manquait les avis des communes de SOORTS-HOSSEGOR, SAUBION et TOSSE. Après consultation des mairies concernées, il ressort qu'elles n'ont pas souhaité s'exprimer, se réservant le droit de le faire pendant l'enquête publique.

Le projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête a été soumis à la commission d'enquête qui y a apporté quelques modifications à la marge à l'appui des dates et heures des permanences.

Le 23 février 2023, la commission d'enquête s'est entretenue au cours d'une réunion avec les secrétaires des mairies concernées, organisée au siège de la communauté de communes, en présence de certains maires, ce qui a permis de rappeler aux personnes présentes, les règles de formalisme de l'enquête publique unique.

A l'issue de la réunion précitée, la commission d'enquête a procédé aux divers paraphes des dossiers et registres et procédé à l'organisation de l'enquête avec échanges sur le fond du dossier.

Le 27 février 2023, la commission d'enquête a pu recevoir des informations par visioconférence de la part de la société PREAMBULE, gestionnaire du registre électronique mis en place pour la durée de l'enquête.

Le 7 mars 2023, le président de la commission d'enquête a pu s'entretenir avec la responsable du dossier au sein de la CC. MACS afin d'échanger et obtenir des précisions sur le contenu du dossier.

Le 27 mars 2023, à l'issue de la réunion de travail, la commission d'enquête a rencontré la responsable du dossier et une collaboratrice afin d'échanger sur la participation du public et la suite de l'enquête (notification des observations recueillies).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

NOTA : La mairie de SAINT-MARTIN-DE-HINX, a modifié ses heures d'accès au public, pendant l'enquête. En conséquence, sur demande de la commission d'enquête, des dispositions ont été prises afin que durant les jours et heures figurant dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, l'accès au dossier soit rendu possible par la présence d'une employée de mairie. En outre, une affiche a été mise en place, visible de l'extérieur, afin d'informer les visiteurs sur cette possibilité[1].

222 – Entretiens avec les maires et la responsable du dossier à la CC.MACS

La chargée des dossiers objet de la présente enquête au sein de la communauté de communes comme les maires ou leurs représentants se sont exprimés avec franchise et en parfaite collaboration avec les membres de la commission d'enquête. Il ressort de ces entretiens :

(**Voir tableau pages suivantes**)

[1] Voir annexe 31

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
CC MACS (siège)	Le commissaire enquêteur a été reçu le mardi 7 mars 2023 par la responsable du dossier PLUi. Il a pu échanger : • sur certaines particularités, corrections, adaptations et objectifs recherchés par ce projet de modification, notamment sur les aléas risques, les réservoirs de biodiversité, les hébergements saisonniers, les STECAL, les implantations, les hauteurs et les aspects des constructions, le stationnement, les plantations, les équipements et réseaux ; • sur les incidences notables du projet sur l'environnement et Natura 2000 en particulier ; • sur les interdictions et limitations d'usages et affectations en zone A et N ; • sur la prise en compte des jugements du T.A, relatifs à Moliets-et-Maâ et Saint-Vincent-de-Tyrosse ; • sur la modification de la cartographie des aléas feux de forêts qui a permis d'y ajouter les aires de camping, mais aussi de corriger certaines erreurs matérielles relatives à la présence de zones bâties ou défrichées (voir page 191 de la notice 1.5.) ; • sur les erreurs ou absences de pagination contenues dans les divers documents soumis à l'enquête, seront corrigées ou insérées dans les documents définitifs ; • sur la production d'un mémoire en réponse aux observations des diverses Personnes Publiques Associées et de la MRAe. Il sera intégré en cours d'enquête sous bordereau d'insertion, conformément aux articles L.123-13 et R.123-14 du code de l'environnement.
ANGRESSE	Le Commissaire Enquêteur, a été reçu en mairie le 20 mars 2023 , par monsieur le Maire, l' adjointe à l'urbanisme et sa collaboratrice. De cet entretien, il ressort des informations précises et détaillées sur les modifications proposées dans l'objet de cette enquête publique, à savoir notamment : • sur une correction d'une erreur matérielle de la zone Uhn. sur la parcelle AA119 ; • sur la mixité : dans un programme de plus de 12 logements ou 750 m² de surface de plancher il y aura 25 % de logements sociaux ; • sur les toitures terrasses et les toitures végétalisées qui sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou si elles couvrent des annexes à l'habitation inférieures à 20 m² ; • sur les clôtures, les panneaux rigides avec lames occultantes qui sont autorisés. Des précisions sur l'aménagement de l'O.A.P n°1 ont été apportées.
AZUR	Le commissaire enquêteur a rencontré le 27 février 2023 Monsieur le Maire de la commune. Il rappelle que Conseil Municipal a délibéré le 08 décembre pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS sous réserve d'un renforcement de la densité du nombre de logements sociaux dans les OAP.
BENESSE-MAREMNE	Le commissaire enquêteur a rencontré le 03 mars 2023 Monsieur le Maire puis plus longuement l'adjoint en charge de l'urbanisme de la commune. Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a émis un avis favorable par délibération du 18 octobre 2022 sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS en portant à la connaissance de la communauté de communes des compléments ou ajustements sur de nombreux points.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
CAPBRETON	Le commissaire enquêteur a rencontré le 27 février 2023 le Maire adjoint en charge de l'urbanisme accompagné de la référente urbanisme de la commune. Monsieur l'adjoint au Maire rappelle que le maire le 17 octobre 2022 a émis par courrier un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS assorti de réserves pour la prise en compte d'une longue liste d'observations. Faisant suite au mémoire en réponse de la CC. MACS du 13 mars 2023, le maire a fait parvenir un courrier en date du 17 mars 2023 dans lequel il fait part de ses observations. (voir tableau des observations plus loin).
JOSSE	Le maire a reçu le commissaire enquêteur le 21 février 2023. Après échanges sur le contenu du dossier, il a été indiqué concernant : • l'aléa feux de forêt : ne pas avoir été informé du contenu de la page 191 de la notice et de la carte annexée ; • les risques - p307 de la notice : des erreurs sont recensées en ce qui concerne les remontées de nappe, notamment au quartier Preuilhan ou par expérience n'ont été constatées que quelques remontées dans les jardins. Les limites cartographiques ne reflètent pas la réalité ; • un propriétaire s'oppose à la vente de sa/ses parcelles permettant la réalisation de l'OAP n° 2 ; • mixité des fonctions : sur la cartographie, la zone violette ne doit pas être qualifiée d'exclusive mais inscrire « commerciale et services » ; • Le patrimoine bâti : quelques erreurs sont constatées notamment pour un bâtiment répertorié au milieu d'une zone pavillonnaire et qui n'a pas de raison d'être. Le maire s'exprimera, par écrit, au cours de l'enquête, à ce sujet (fait, voir plus loin).
LABENNE	Le Commissaire Enquêteur, a été reçu en mairie le 28 février 2023 par Monsieur le Maire et le responsable de l'urbanisme de la commune. Des précisions détaillées ont été apportées sur les modifications apportées dans le PLUi actuellement en vigueur, à savoir notamment : • sur l'O.A.P. n°3 qui a été soumise à une étude environnementale (présence d'un gobe-mouche sur le site), ainsi que sur l'O.A.P n°2 dont la phase n°2 est encore dans le domaine privé. Monsieur le Maire précise qu'une consultation électronique a été menée par la S.A.S. Immobilière Sud Atlantique du 27/07/2022 au 29/08/2022, pour l'extension d'un lotissement : « Domaine de la Palombière» pour la construction de 18 maisons individuelles (autorisation de défrichement et permis d'aménager en cours).
MAGESCQ	Le Commissaire Enquêteur, a été reçu en mairie le 15 mars 2023, par monsieur le Maire et la responsable de l'urbanisme de la commune. Des précisions détaillées relatives aux modifications ont été apportées sur le PLUi actuellement en vigueur, notamment : • sur l' O.A.P. N°1 (SAGEC) qui a été modifiée au niveau de son aménagement ; • sur la Création d'une O.A.P route du Marensin dans le but de renforcer la continuité écologique, la protection des boisements existants, ainsi que l'exigence de 70% en pleine terre ; • sur la protection patrimoniale avec l'ajout de 13 maisons et arbres remarquables ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
	• sur la limitation de la densification ; • sur la protection des boisements existants à proximité immédiate de zones humides, du ruisseau du Haoudici et du site Natura 2000 ; • sur les clôtures. Monsieur le Maire rapporte enfin que le Conseil Municipal a décidé de ne pas se porter acquéreur de la parcelle AA62 qui était initialement inscrite sous le N°2 dans le règlement graphique, plan 3.2.11 des emplacements réservés.
MESSANGES	Le Commissaire Enquêteur, a été reçu en mairie le 20 mars 2023, par Monsieur le Maire, la responsable de l'urbanisme de la commune et la secrétaire de mairie. Cet entretien, a permis de recueillir des précisions détaillées sur les modifications apportées sur le PLUi, ainsi que sur les observations formulées par le Conseil Municipal en date du 13 octobre 2022 et du 24 janvier 2023, à savoir notamment : • sur l'O.A.P. N° 1 à dominante d'habitat individuel de densité forte ; • sur la parcelle AB 60 : demande d'évolution en zone urbaine de mixité des fonctions sommaires, permettant l'aménagement de résidences principales en réponse au besoin de logements sur la commune ; • sur le projet « Les 4 Vents » (parcelles AC n°279 et AC 316) ; • sur la mise à jour des annexes du règlement du PLUi concernant la parcelle AL 0474 pour un changement de situation ; • sur les modifications des plans réglementaires avec une réduction de la zone NT3 (réservée aux aires naturelles de camping au profit d'une zone naturelle) ce qui entraînera la modification du plan 3.2.1. parcelle concernée : AL 0319 d'une superficie d'environ 1730 m²) ; • sur la mixité : changement de destination d'une grange datant de 1730 ; • sur l'ajout d'une protection environnementale sur la parcelle AD0165.
MOLIETS ET MAA	La maire de la commune, assistée d'un adjoint a reçu le commissaire enquêteur le 21 février 2023. Il ressort de cet entretien après échanges sur le contenu du dossier, qu'il a été présenté un document complémentaire aux précédents avis des 27/10/22 et 26/01/23, ici synthétisé demandant : • pour le patrimoine bâti de la commune : l'intégration du bâti de la parcelle AV.290 (Mme. Capdevielle n°2) car n'a pas été intégré dans l'inventaire primitif. Demande également que soient intégrés certains édifices (chapelles, lavoirs, « pourruts ») ; • la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs pour l'hébergement temporaire durant la saison estivale, des MNS, gendarmes en renfort et autres personnels ; • la création en centre bourg d'une OAP pour préserver le château et son parc arboré, ainsi qu'une mixité des fonctions (logement social, équipement d'intérêt collectif et servies publics, services médico-sociaux, etc.) ; • la modification du phasage de l'OAP n° 2 en raison de la nécessité de construire en priorité, en 2023, une gendarmerie au nord-est du parcellaire.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
	La Maire réitère enfin les demandes précédentes, à savoir : • la mixité (parcelle AT.193 (Mme. MOUMIET) ; • transférer toute la ZAC de Moliets (sauf le club house du golf) en « mixité des fonctions limitées » pour autoriser l'activité touristique et hôtelière (en cohérence avec la vocation de cette station balnéaire), au lieu de « mixité résidentielle exclusive » interdisant ce type d'activité ; • le zonage de la ZAC (1er trou du golf), celui de certaines parcelles de la rue de la Balise ; • concernant le règlement : autoriser les activités agricoles, notamment le maraichage en zone naturelle ; • bloquer les divisions parcellaires sur le quartier de Maâ (par augmentation des espaces en pleine terre, en ajoutant des protections paysagères pour les boisements existants, en protégeant quatre airiaux, en annexant au PLUi la délibération du conseil municipal en date du 29/06/21) ; • renforcer la protection paysagère des espaces boisés/naturels du centre bourg ; • ajouter quatre bâtis à valeur patrimoniale ; • rectifier une erreur matérielle sur la parcelle AZ.364 en bordure d'un EBC qui empiète sur le domaine public.
ORX	Le commissaire enquêteur a rencontré le 27 février 2023 Monsieur le Maire en présence de son premier adjoint. Il rappelle que Conseil Municipal a délibéré le 02 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS sous réserve que soit enlevé l'obligation de 80% de logements sociaux dans l'OAP n°2. Cette rencontre a permis de présenter la vision communale du développement de l'habitat, notamment au travers de la mise en œuvre d'un parcours résidentiel prenant en compte le besoin adapté à chaque période de la vie.
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	Le Commissaire Enquêteur a été reçu en mairie le 10 mars 2023 par la personne en charge de l'urbanisme. Elle confirme et précise notamment : • le changement de destination d'une grange : parcelles CH 014 et CH 0024 ; • la rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation d'un réservoir de biodiversité, route du Béryé.
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Le commissaire enquêteur a rencontré le 28 février 2023 Madame la Maire accompagnée de l'adjoint à l'urbanisme de la commune. Elle rappelle que Conseil Municipal a délibéré le 26 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS. Toutefois au cours de la présentation des enjeux communaux et de leur transcription dans les documents d'urbanisme il est signalé que les emprises cartographiques de la TVB sont aléatoires et difficilement compréhensibles.
SAINT-MARTIN-DE-HINX	Le commissaire enquêteur a rencontré le 2 mars 2023 Monsieur le Maire accompagné de la référente urbanisme de la commune. Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a délibéré le 27 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS. Toutefois au cours de la présentation des enjeux communaux et de leur transcription dans les documents d'urbanisme il est signalé : • l'attribution limitée de permis de construire à cause de la capacité limitée de la STEP ; • la volonté d'agrandir les lots dans les OAP pour éviter les conflits de voisinage.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Le Commissaire Enquêteur a été reçu en mairie le 20 février 2023, par la personne chargée de l'urbanisme. Elle confirme l'application du jugement du Tribunal Administratif de Pau en date du 31 mars 2021 concernant l'illégalité du classement en zone Naturelle et en Espacé Boisé classé de la parcelle AX0053 dans le PLU approuvé en 2018.
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	Le commissaire enquêteur a rencontré le 2 mars 2023 Monsieur le Maire accompagné de deux adjoints. Il rappelle que Conseil Municipal a délibéré le 28 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS. Toutefois au cours de la présentation des enjeux communaux et de leur transcription dans les documents d'urbanisme, il est signalé : • qu'il manque deux parcelles en zones Aue1 ; • qu'une partie de la zone prévue à l'urbanisation est cartographiée en zone N.
SAUBION	La Maire a accordé un entretien au commissaire enquêteur le 28 février 2023 d'où il ressort après échanges sur le contenu du dossier que le conseil municipal ne s'est pas exprimé comme il en avait le droit, ayant obtenu satisfaction pour l'ensemble de ses demandes et ce en amont de l'enquête publique, lors de la phase consultation générée par la communauté de communes. Mais, il ressort toutefois qu'une des principales préoccupations de la municipalité consiste à obtenir la suppression d'un article du règlement du PLUi relatif à l'aspect extérieur des clôtures.
SAUBRIGUES	Le commissaire enquêteur a été reçu le 24 février 2023 par le maire, un adjoint et une secrétaire de mairie. Il ressort de l'entretien après échanges sur le contenu du dossier : • que la suppression de l'emplacement réservé SAB03 et le changement de destination de l'emplacement réservé SAB02 sont le résultat d'une impossibilité d'accord avec le propriétaire de la parcelle SAB03. Il a donc été proposé un échange de parcelles avec suppression de l'OAP 6 ; • que la commune a émis un avis favorable à la modification n° 3 du PLUi.
SAUBUSSE	Le commissaire enquêteur a été reçu le 1er mars 2023. Le maire s'est exprimé sur les modifications portées par le projet, pour lesquelles il n'a aucun commentaire complémentaire à formuler.
SEIGNOSSE	Le commissaire enquêteur a rencontré le 27 février 2023 la référente urbanisme de la commune puis le 08 mars 2023 Monsieur le Maire. Il rappelle que Conseil Municipal a délibéré le 17 octobre 2022pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS assorti de réserves pour la prise en compte d'une longue liste d'observations portant sur : • la notice explicative ; • le règlement écrit ; • le document graphique.
SOORTS-HOSSEGOR	Le commissaire enquêteur a été reçu le 1er mars 2023 par la responsable de l'urbanisme. Il ressort de cet entretien après échanges sur le contenu du dossier :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
	• qu'en l'absence de délibération de la commune afin d'émettre un avis sur le projet soumis à enquête publique, celle-ci fera éventuellement parvenir un courrier en cours d'enquête ; • que la municipalité souhaite la mise en concordance de l'atlas des sites patrimoniaux (SPR) avec le PLUi (débords de toits) ; une demande écrite sera formulée dans ce sens ; • que tenir compte du PPRI pour le stationnement entraine un avis favorable de la municipalité pour du stationnement en aérien, en zone bleue, sous les bâtiments. Seuls les restaurants pourront déroger avec stationnements à proximité et avec des aménagements arborés ; • que la municipalité maintient sa demande de différer l'aménagement de l'urbanisation dans l'impasse de la Bouchonnerie, en raison des paysages, du relief, des accès et réseaux, mais aussi du bruit. Un courrier parviendra ; • que le refus de non mixité des commerces sur la place des Landais, à l'exception de la pharmacie qui restera en fonction de mixité renforcée, évitera que des commerces autres que « de bouche » ne s'y installent ; • que la demande de réduction du périmètre du PAPAG, est relative au fonctionnement du centre de secours dans l'attente d'une prise de décision ; • que l'alignement des vitrines commerciales en centre-ville permettra une circulation aisée des passants ; • concernant l'EBC du parc de Rosny, la municipalité souhaite malgré son classement, pouvoir intervenir sur l'entretien des allées, et pouvoir permettre l'installation d'un manège et annexes liés au fonctionnement du parc.
SOUSTONS	Le commissaire enquêteur a été reçu le 3 mars 2023 par la responsable du service urbanisme. Il ressort de l'entretien après échanges sur le contenu du dossier : • que la municipalité, prenant connaissance des courriels échangés entre la CC MACS, la DREAL Nouvelle-Aquitaine et la DDTM les 16/12/2022 et 16/01/2023, relatifs à des changements de destination sur les communes relevant de la loi littoral, se réserve la possibilité de s'exprimer à nouveau durant l'enquête publique ; • concernant la réduction de l'emprise au sol des constructions, la municipalité se réserve la possibilité de s'exprimer durant l'enquête, constatant que le zonage reproduit page 147 de la notice paraît plus étendu que ce qui avait été demandé ; • que les diverses cartes seront à nouveau étudiées et un courrier parviendra si des anomalies sont constatées ; • concernant l'atlas du patrimoine bâti, la responsable de l'urbanisme communal indique qu'il avait été sollicité la suppression de la fiche 28bis « Les Chais », annexe du Bergeron et qu'a contrario il avait été demandé d'ajouter les fiches 57 et 58 annexées au courrier des avis des PPA du 24/10/2022.
TOSSE	Le Commissaire Enquêteur, a été reçu en mairie le 01 mars 2023 par Monsieur le Maire, la responsable de l'urbanisme et le DGS. Il a été demandé de situer et de préciser l'ensemble des modifications prévues dans cette modification n°3 du PLUi, à savoir notamment : • sur les 3 O.A.P ajoutées : la n°11 avec 1 ha pour 40 logements, la n°12 avec 0,70 ha pour 28 logements et la n°13 avec 0,90 ha pour 18 logements ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
	• sur la ZAC DU SPARBEN en 1AU et 2 AU, opération de grande ampleur, qui remonte à plusieurs années, financée à 80% par le Conseil Départemental, 20% par la commune de Tosse et la communauté de communes de MACS. Son urbanisation est envisagée sur la période 2020-2030.
VIEUX-BOUCAU	Le Commissaire Enquêteur a été reçu en Mairie le 21 février 2023, par le premier adjoint au maire en charge de l'urbanisme, Il a détaillé et justifié les modifications n°3 du PLUi sur sa commune : • 12 concernant le règlement écrit ; • 20 au niveau des plans réglementaires ; • 6 concernant les O.A.P. Il souhaite que toutes ces modifications soient prises en compte lors de la rédaction finale du projet ; Il précise que pour le calcul de l'emprise au sol, les pergolas non couvertes, où toutes formes de pergolas seront considérées comme des constructions. Concernant la zone identifiée au Sud-Ouest de la commune comme une zone potentiellement sujette aux inondations de caves, (annexes 1.5.3.) un P.P.R.I est en cours d'élaboration. À la mairie, un document d'information sur les risques est tenu à la disposition du public : un porter à connaissance élaboré par les services de la DDTM est également disponible sur le site internet de la Préfecture des Landes.

Le 13 mars 2023, le pétitionnaire a fait parvenir, par courriel à la commission d'enquête, son mémoire en réponse aux observations et avis des Personnes Publiques Associées, comme des communes (voir chapitres 151 et 152 ci-dessus). Dans ce document, la communauté de communes apporte des précisions globalement argumentées et son avis sur les suites qu'elle entend donner aux diverses observations, commentaires et propositions formulés par les PPA et communes consultées. La commission d'enquête considère, quant à elle, qu'il conviendra également que le pétitionnaire réponde aux observations rapportées dans le tableau ci-dessus.

Enfin, concernant ce même mémoire en réponse, la commission d'enquête en commente certains points, à savoir :

SYNTHESE DE L'AVIS	REPONSE DE MACS	COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
DDTM des LANDES Page 27 : Destination des constructions sur le territoire – la modification autorise la construction ou l'extension des logements en zone NT1 et UT (secteur à vocation touristique) pour de l'hébergement saisonnier => la collectivité doit s'assurer au travers du règlement que les nouvelles	Page 27 : le règlement écrit du PLUI prévoit en zone N et U, en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, que tout projet peut être refusé si les constructions portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (page 76 et 194). De plus, en zone N, toute autorisation est conditionnée	Il semblerait que le choix de pouvoir élever des bâtiments à 4,5 mètres contrevienne au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SYNTHESE DE L'AVIS	REPONSE DE MACS	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUETE
possibilités de construction ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.	au fait que les constructions et installations ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (page 175)	
Pour le risque inondation par débordement de nappe, deux cas de figure peuvent se présenter : terrains classés en zone U et AU dans la partie actuellement urbanisée et terrains classés en zone U et AU situés en extension urbaine (Bénesse-Maremne, Josse, Magescq, Messanges, Moliets-et-Maâ, Saubion, Saubusse, Seignosse, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Tosse). Pour le second cas de figure, la meilleure prise en compte du risque consisterait à éviter de maintenir en zone de développement les secteurs en extension urbaine.	A étudier, au-delà de la M3 du PLUI. L'adoption de cette logique d'évitement par le PLUi concernant l'aléa remontée de nappes (qui impacte fortement le territoire communautaire de par son histoire) et l'abandon de zones AU, nécessite au préalable de consolider et affiner la connaissance produite dans l'atlas du BRGM de 2018 (maille de 250m). Un premier échange a eu lieu avec entre MACS, le BRGM et la DDTM40 à l'été 2022 concernant les possibilités d'un partenariat, qu'il reste à concrétiser.	L'aléa « remontées de nappe » a été transcrit dans le règlement du PLUi sur la base de l'atlas du BRGM de 2018. Il convient, aujourd'hui, de s'y conformer.
MAGESCQ Page 121 : Supprimer la règle particulière pour la commune de Magescq sur voie et emprise publique : "Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés ".	Avis défavorable. Nous souhaitons conserver cette option dans la mesure où les riverains souhaitent isoler leur habitation pour leur tranquillité au vu de la circulation (voitures et piétons). Par ailleurs, l'insertion de ces clôtures dans un environnement évolutif des quartiers et des nouveaux lotissements, nous semble en harmonie avec les lieux, "entre nature et modernité", d'autant qu'il existe des plantations au bord des voies.	La commission d'enquête considère que pour la quiétude des riverains au sujet de laquelle elle a été alertée, le recours à des panneaux rigides et sur voie et emprise publique doit être autorisé.
CAPBRETON Trame bleue (page 37) : précision demandée sur la mention " deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire" et "adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations".	Trame bleue. Des explications ont été fournies à la commune : en cas de justifications sanitaires, il s'agit d'adapter la règle de 2 arbres replantés pour 1 détruit, au cas par cas, pouvant aller de 1 pour 1 ou 0 pour 1 selon les cas de figures rencontrés.	La commission d'enquête considère que la règle minimale doit être d'un arbre remplacé par un arbre abattu.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SYNTHESE DE L'AVIS	REPONSE DE MACS	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUETE
CAPBRETON Clôtures : autoriser les ganivelles sur limite séparative et sur voie. Retirer la mention les ganivelles sont interdites.	Les ganivelles deviendront autorisées sur limites séparatives.	La commission d'enquête considère que pour une question d'esthétisme, le recours aux ganivelles devrait être proscrit.
MOLIETS Plan 3.2.2 : Création d'une zone Parc Résidentiel de Loisirs au niveau des chalets existants pour pouvoir en rajouter 3.	À étudier avec la commune l'Architecte des Bâtiments de France (site inscrit) en fonction du projet et des besoins. En première lecture, l'installation de chalets en zone Urbaine, pour des Maîtres-Nageurs Sauveteurs renvoie à la destination logement et sa sous-destination « hébergement » (et non hébergement touristique).	La commission d'enquête considère que l'accueil des saisonniers nécessaires au fonctionnement de la station balnéaire est un réel problème qu'il conviendra de solutionner dans les meilleurs délais.
SEIGNOSSE En zone Urbaine, sur limites séparatives (page 68) : A Seignosse [...] *** La hauteur maximale pourra atteindre 4,5 m au faitage dans le cas de projet présentant un mur pignon implanté en limite séparative.	A prendre en compte : La hauteur maximale de 4,5m est calculée au faîtage.	La commission d'enquête considère que cet article du règlement devra être compatible avec les impacts éventuels que cette hauteur pourrait générer pour le voisinage.

Le 14 mars 2023, pour une meilleure information du public, la commission d'enquête a demandé, en retour, par courriel, que ledit mémoire soit intégré sous bordereau d'insertion de pièces, conformément aux articles L123-13 et R123-14 du code de l'environnement, dans l'ensemble des dossiers « papier » et dématérialisés.

23 - INFORMATION DU PUBLIC

231 – Publicité de l'enquête :

Elle a été réalisée :

- par voies de presse dans le journal Sud-Ouest et dans le journal des Annonces landaises des 18 février 2023 et 11 mars 2023[2] ;
- par affichage, dans les délais prescrits, pendant toute la durée de l'enquête et dans le format réglementaire, visible de la voie publique, dans les 23 mairies et au siège de la communauté de communes MACS ;

[2] Voir annexes 25 à 28

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

➢ au cours de la semaine 8, sur le site Internet de la comm[illegible]

➢ par parution d'un article dans la lettre électronique intitulée « votre semaine à MACS » du 8 mars 2023 ;

➢ sur les panneaux d'affichage dits « sucettes » de la communauté de communes du 13 au 27 mars 2023 ;

➢ par un « post » sur trois réseaux sociaux de la communauté de communes, le 27 février 2023, avec rappels les 6 et 24 mars 2023.

L'ensemble du dossier d'enquête publique a été également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adressage : **https://www.registre-dematerialise.fr/4224/**

➢ sur les sites Internet des 22 communes (ORX n'en possédant pas), comme sur celui de la communauté de communes MACS.

La communauté de communes dans un courriel du 20 février 2023, adressé au président de la commission d'enquête a indiqué que cette structure et les 23 communes associées, avaient mis en place l'affichage règlementaire comme prescrit, dès le 17 février 2023.

Par ailleurs, les membres de la commission d'enquête, au cours de leurs déplacements individuels dans les mairies ont pu s'assurer de la présence des dites affiches, visibles de la voie publique.

Les pièces des dossiers, ainsi que les registres d'enquête, ont été paraphés et mis à la disposition du public, du lundi 06 mars 2023 au jeudi 6 avril 2023 à 17h00 au siège de l'enquête et dans les mairies précitées aux heures habituelles d'accès.

Les certificats d'affichage de la communauté de communes et des municipalités sont joints au présent rapport.[3]

La commission d'enquête s'est tenue à la disposition du public pour le renseigner et recevoir ses observations, durant 25 permanences tenues :

COMMUNES	DATES ET HORAIRES
CC MACS (siège) Alain JOUHANDEAUX	- Le lundi 06 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
ANGRESSE Michel CHATRIEUX	- Le jeudi 23 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
AZUR Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 22 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
BENESSE-MAREMNE Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 08 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
CAPBRETON Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 15 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
JOSSE Alain JOUHANDEAUX	- Le jeudi 09 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
LABENNE Michel CHATRIEUX	- Le lundi 13 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
MAGESCQ Michel CHATRIEUX	- Le vendredi 17 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
MESSANGES Michel CHATRIEUX	- Le mardi 21 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
MOLIETS-ET-MAA	- Le vendredi 10 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
ORX Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le lundi 13 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE Michel CHATRIEUX	- Le mercredi 29 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	- Le mercredi 29 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.

[3] Voir annexes n°1 à n° 24

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMUNES	DATES
Jean-Marc LAILHEUGUE	
SAINT-MARTIN-DE-HINX Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 22 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Michel CHATRIEUX	- Le lundi 06 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 29 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SAUBION Alain JOUHANDEAUX	- Le mercredi 15 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SAUBRIGUES Alain JOUHANDEAUX	- Le jeudi 16 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
SAUBUSSE Alain JOUHANDEAUX	- Le lundi 20 mars 2023 de 14 heures 30 à 17 heures 30.
SEIGNOSSE Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 08 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SOORTS-HOSSEGOR Alain JOUHANDEAUX	- Le jeudi 23 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
SOUSTONS Alain JOUHANDEAUX	- Le jeudi 30 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
TOSSE Michel CHATRIEUX	- Le mardi 14 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
VIEUX-BOUCAU Michel CHATRIEUX	- Le mercredi 08 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
CC MACS (siège) Alain JOUHANDEAUX Michel CHATRIEUX Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le jeudi 06 avril 2023 de 14 heures à 17 heures.

232 - Autres actions d'information du public réalisées par l'administration, les élus, le maître d'ouvrage :

Le dossier d'enquête publique a été également consultable sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les 7 communes suivantes, aux jours et heures d'ouverture habituels (Angresse, Benesse-Maremne, Messanges, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Seignosse et Vieux-Boucau).

Par ailleurs, le public a eu la possibilité de s'exprimer à travers :
1°) - une adresse électronique : enquete-publique-4224@registre-dematerialise.fr ;
2°) - l'ouverture d'un registre d'enquête électronique à l'adresse : https://www.registre-dematerialise.fr/4224/

Commentaires de la commission d'enquête

Le registre dématérialisé, mis à jour régulièrement, comprenait donc les contributions :
- envoyées par courriels à l'adresse du registre dématérialisé ;
- rédigées sur le registre dématérialisé lui-même ;
- envoyées par courrier ;
- rédigées sur les registres papier des communes et de MACS.

La commission d'enquête a ainsi pu traiter, vérifier et analyser les observations quasiment quotidiennement et n'a pas à priori, relevé des erreurs de saisie.

En outre, la population a pu rencontrer les commissaires enquêteurs au cours des diverses permanences qui ont été tenues dans chaque commune, répondant ainsi à l'investissement de la communauté des communes en matière de consultation du public. Toutefois, il est regrettable que le public

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

n'ait pas eu des postes informatiques mis à sa disposition dans [illegible] éventuellement contribuer à une meilleure information et renforcer la participation.

24 - CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans incident avec :

- la mise à disposition de locaux adaptés, pour l'accueil du public dans des conditions favorables à l'expression des observations ;
- l'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête ;
- l'accueil de tous les visiteurs au cours des permanences ;
- les réponses aux interrogations formulées par la commission en cours d'enquête.

25 - CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES

À l'issue de l'enquête, la commission a clos et récupéré les registres d'enquête le 07 avril 2023, en fin d'après-midi, à l'occasion d'une réunion de travail.

26 - NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE

Le 17 avril 2023, la commission d'enquête a rencontré le vice-président de la communauté de communes MACS et après commentaires du contenu du procès-verbal, lui a notifié les observations recueillies tant du public que le la commission d'enquête, à charge pour ce dernier de faire parvenir, dans les délais réglementaires, un mémoire en réponse au président de la commission d'enquête.

Ce document est parvenu le 04 mai 2023. Il est commenté ci-après.

NOTA : en raison du nombre de contributions et observations recueillies, la commission d'enquête, conformément à l'article L123-15 du code de l'environnement, a souhaité obtenir un délai supplémentaire pour la remise de son rapport. Cela lui a été accordé par le pétitionnaire[4].

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations recueillies à travers les registres d'enquêtes déposés dans les mairies, sur le registre électronique, par courriels, par lettres ou verbalement, ont été, par convention, recensés comme suit pour chaque commune ou au siège de l'enquête :

1°) – les observations inscrites dans les registres déposés dans les mairies ou au siège de l'enquête, se sont vu attribuer, par commune, la lettre « R » suivie du numéro d'enregistrement chronologique : R1, R2, R3, etc. La date de recueil est retranscrite sous la forme « 2403 » pour le 24 mars.

2°) – Les observations recueillies dans le registre électronique, se sont vu attribuer les lettres « Re » suivies du numéro d'enregistrement chronologique Re1, Re2, Re3, etc. Lorsqu'elles concernaient une commune particulière, elles ont été intégrées dans la partie concernée du tableau ci-après.

3°) – Les courriers parvenus au siège de l'enquête se sont vu attribuer, par commune, la lettre « L » suivie du numéro d'enregistrement chronologique L1, L2, L3, etc.

[4] Voir annexes 31 et 32

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

4°) – Les courriels, se sont vus attribuer les lettres «Ce» suivies d[illegible] logique par commune Ce1, Ce2, Ce3, etc.
4°) – Les éventuelles observations verbales, se sont vu attribuer par commune ou au siège de l'enquête, la lettre « V » suivie du numéro d'enregistrement chronologique V1, VE, V3, etc.
5°) – Les pétitions se sont vu attribuer par commune ou au siège de la communauté de communes la lettre « P » suivie du numéro d'enregistrement chronologique P1, P2, P3, etc.

NOTA : Une personne (cyndie0710]@hotmail.fr) a adressé un courriel sur le registre électronique en début d'enquête demandant que le dossier d'enquête lui soit communiqué. Par courriel privé, le président de la commission d'enquête a renseigné cette personne. Cette intervention n'a donc pas été prise en compte ci-après.

La CC MACS a souhaité que l'ensemble des observations recueillies, sous quelque forme que ce soit, lui soient transmises régulièrement par les secrétaires de mairies à charge pour MACS de les intégrer dans le registre d'enquête électronique afin que l'ensemble des contributeurs ou de la population en ait connaissance en toute transparence.

31 – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS PAR THEMES

(**Voir tableaux pages suivantes**)

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
C.C. MACS																	
1	LACABARATS, Éric (Société Edouard DENIS) Re9 R1 MACS 0603															X	
2	Anonyme Re16	X				X		X								X	
3	Anonyme Re26	X				X			X				X			X	
4	OTHEGUY, François Re49 Ce2 OTHEGUY 1703	X				X						X				X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
5	Anonyme Re56					X							X				X
6	Anonyme Re57					X							X				X
7	Anonyme (X. Olivia) Re85		X			X			X				X		X		
8	Anonyme Re86					X											X
9	Anonyme Re87					X											X
10	Anonyme Re99					X			X				X		X		

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
11	Anonyme Re101					X			X				X		X		
12	Association Les Amis de la Terre Re144 et Re147	X				X			X			X	X				X
13	Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re145		X			X						X	X				X
14	LÉCUSSAN, Nelly Re150		X			X			X				X				X
15	ITOÏZ, Bénat Re173					X		X								X	
16	SEPANSO des Landes Re184 et Re201	X		X		X	X	X	X		X	X	X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
17	SEPANSO des Landes Re228 Voir également Re184, Re201	X		X		X	X	X	X		X	X	X				X
18	Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re195					X						X	X				X
19	Anonyme Re206		X										X				X
20	MAILLET, Cédric Re208 R3L MACS 0503 Voir Re202 er Re203															X	
21	Anonyme Re219			X												X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
22	Collectif « Respectons les habitants des territoires » Re225	X	X	X		X			X				X				X
23	PIERROT, Christine Re241	X				X			X				X			X	
24	Anonyme Re244	X				X			X				X				X
25	Mme. SAPHORES Re262 R6_MACS_0604				X				X			X	X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
26	MOUMIET, Malika Re267 R11 MACS 060	X	X			X				X		X				X	
	TOTAL	**10**	**6**	**4**	**1**	**21**	**2**	**4**	**12**	**1**	**2**	**8**	**17**	**0**	**3**	**9**	**14**
NOTA : au cours de la dernière permanence au siège de la C.C MACS, un des commissaires enquêteurs, assurant une permanence téléphonique a appor des éclaircissements aux questions de Madame Fabienne BAROUSSE, quant à la suite qui sera donnée à ses contributions enregistrées sous Re126 et Re159.																	
ANGRESSE																	
1	Mme. MIQUEL-BEAU Re23 R1ANG1003 A rapprocher de R1 LAB 1303			X		X						X					X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
2	PANEL, Richard Re34 R2 ANG 1303			X		X					X		X			X	
3	DUTHIL, Laure Re75 R3L ANG 2303	X				X										X	
4	GAILLET, Jean-Robin Re77 R4 ANG 2303					X		X			X		X				X
5	MISTOU, Serge Re78 R5 ANG 2303					X		X			X		X				X
6	M. et Mme. GUILLE-RAUT, D. Re80 R6 ANG 2303					X					X		X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	SCI LAURENS Re95					X		X									X
8	KEISER, Nicolas Re96	X				X										X	
9	POUDENX, Jean-Denis Re210					X											X
10	Anonyme Re226	X				X							X				X
11	Anonyme Re232	X							X				X				X
12	Anonyme Re233					X			X				X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
13	Anonyme Re234 (voir Re233)					X			X				X				X
14	Anonyme Re235					X			X				X				X
15	MAIRE D'ANGRESSE Re263 R7 MACS 0604	X		X		X									X		
	TOTAL	**5**	**0**	**3**	**0**	**14**	**0**	**3**	**4**	**0**	**4**	**1**	**9**	**0**	**1**	**3**	**11**
AZUR																	
	CAMACHO, Pascal Re81 R1 AZU 2203															X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	DULER, Jean-Michel Re83 R3 AZU 2203					X										X	
	BAROUSSE, Fabienne Re126 R2 MACS 3003					X											X
	BAROUSSE, Fabienne Re159 et Re126 C7 BAROUSSE 3103					X											X
	TOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2**	**2**
BENESSE-MAREMNE																	
	Anonyme Re14	X				X											X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	VINATIER, Cécile Re84					X										X	
	Mairie de BENESSE, MAREMNE Re154	X		X		X		X				X				X	
	Mairie de BENESSE-MAREMNE Re155																
	CHIRLE, Yves Re270 R1 BM 0803		X													X	
	TOTAL	**2**	**1**	**1**	**0**	**3**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**3**	**1**

CAPBRETON

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	Anonyme Re6 A rapprocher de Re7		X			X		X	X								X
2	Anonyme Re7 (À rapprocher de Re6)					X		X									X
3	Anonyme Re8	X		X		X											X
4	Anonyme Re18			X		X		X					X				X
5	Anonyme Re20		X			X			X		X		X				X
6	Maire de CAPBRETON Re62		X			X					X		X		X		

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	CALMELS, Thierry Re65					X							X				X
8	CALMELS, Thierry Re66 et Re65					X							X				X
9	GARRO, Simon Re68	X	X			X	X	X			X		X				X
10	DARRABA, Roger Re79								X				X			X	
11	AMBLARD, Julie Re247	X				X			X	X						X	
12	TACHON, Jean-Pierre Re259 R1 CAP 2503					X			X		X		X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	TOTAL	**3**	**4**	**2**	**0**	**11**	**1**	**4**	**5**	**1**	**4**	**0**	**8**	**0**	**1**	**2**	**9**
	JOSSE																
1	COMA-HAMLIN, Mylène Re25					X				X						X	
2	DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	X				X			X							X	
3	RIU, Edouard, géomètre pour le compte des propriétaires LARROUSSE Re130	X		X		X										X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
4	Maire de JOSSE Re167										X	X				X	
5	GARY, Luc Re268 R1 JOS 0604	X				X					X					X	
	TOTAL	**3**	**0**	**1**	**0**	**4**	**0**	**0**	**1**	**1**	**2**	**1**	**0**	**0**	**0**	**5**	**0**
LABENNE																	
1	RIGAL, Juliette Re1			X	X	X		X				X					X
2	Maire de LABENNE Re30 C1 LAB 1003			X		X		X				X				X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
3	Mme. MIQUEL-BEAU Re31 R1 LAB 1303 A rapprocher de R1 ANG1303			X		X						X	X				X
4	DURANTON, Guillaume Re32 R2 LAB 1303					X		X								X	
5	FABRE, Philippe Re33 et Re109 R3 LAB 1303					X										X	
6	FABRE, Philippe Re109 R4L LAB 2903			X					X							X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	M. et Mme. GARCIA Re116 R5 LAB 2903			X		X			X				X				X
8	CAMACHO, Guy Re157 C6 CAMACHO, Guy 3003	X				X										X	
9	ABBODIE, Ivan Re236 R6 LAB 0604	X		X		X		X	X				X				X
	TOTAL	**2**	**0**	**6**	**1**	**8**	**0**	**4**	**3**	**0**	**0**	**3**	**3**	**0**	**0**	**5**	**4**
MAGESCQ																	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	ANGUELU, Alain Re44	X				X						X				X	
2	WATTINE, Dominique Re48	X			X	X										X	
3	LASSALLE, Jérôme Re63		X			X						X					X
4	Maire de MAGESCQ Re114 R1L MAGA 1703				X											X	
	TOTAL	**2**	**1**	**0**	**2**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2**	**0**	**0**	**0**	**3**	**1**
MESSANGES																	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	DELUS, Nicolas Re24	X				X			X			X	X			X	
2	FIGUES, Patrick Re90 - Re91 – Re92	X				X										X	
3	VAN ZUNDERT, Joost Re102	X		X		X			X				X				X
4	DESCAMPS, Barbara Re103								X				X			X	
5	COURTAZELLES, Jean-Denis Re110					X			X		X		X				X
6	FIGUES, Patrick Re137 Voir Re 90, Re91, Re92	X				X										X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	DE SAINTE MARIE, Solenne Re138	X				X										X	
8	DE SAINTE MARIE Solenne Re139 Identique à Re138 ci-des-sus	X				X										X	
9	DE SAINTE MARIE, Solenne Re140 Voir Re90, 91, 92, 137 et 139	X				X										X	
10	Mairie de MESSANGES Re151					X		X								X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
11	COUDRAY, Clémence Re165	X				X		X				X					X
12	DESCAMPS, Vincent Re183	X	X			X			X		X		X				X
13	SAINT AROMAN, Christophe Re185	X		X		X			X			X	X				X
14	MESSANGES ENVI-RONNEMENT Re188 et Re221	X		X	X	X	X	X	X		X	X	X				X
15	CARUSO, Ange Re192	X		X		X			X		X	X	X				X
16	CARUSO, Ange Re193	X		X		X			X		X	X	X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
17	Anonyme Re199					X							X				X
18	LARROUDÉ, Christian Re212	X				X			X				X				X
19	THEVENIN, Didier Re264 R8L MACS 0604	X				X				X		X					X
	TOTAL	**15**	**1**	**5**	**1**	**18**	**1**	**3**	**10**	**1**	**5**	**7**	**11**	**0**	**0**	**8**	**11**
MOLIETS-ET-MAÂ																	
1	Anonyme Re22		X									X				X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
2	PORTES, Sébastien Re55	X				X							X			X	
3	COMBOURIEU, Danièle Re171	X			X	X						X					X
4	COMBOURIEU, Danièle Re256 R4L SOU 3003	X			X	X						X					X
5	Association TERRE2M Re172	X			X	X			X		X	X	X				X
6	Association TERRE DE MOLIETS-ET-MAÂ Re255 R3L SOU 3003	X			X	X			X		X	X	X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	GICPP Re164													X	X		
8	VIGNAL, Pierre Re196													X	X		
9	VIGNAL, Pierre Re197											X				X	
10	VIGNAL, Pierre Re198	X			X	X			X		X		X				X
11	BERNADETTE, Sabine Re217				X	X						X					X
12	BERNADETTE, Sabine pour M. et Mme DES-CHAUD Re218				X	X							X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
13	JONES, C. Re273 R2 MOL 0304					X					X	X					X
14	LEBOULEUX, MN et J. Re274 R3 MOL 0604	X				X			X		X						X
15	Mmes. et Mrs. VIGNAL, PICHERIT, MILET, MICZKOWSKI Re272 R1_MOL_1003															X	
	TOTAL	**7**	**1**	**0**	**7**	**10**	**0**	**0**	**4**	**0**	**5**	**8**	**5**	**2**	**2**	**4**	**9**
ORX																	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	VIGNOLLES, Lucien Re27 R1 ORX 1303 et R1 L1 ORX 1303	X				X										X	
2	ALHAITS, Sylvie et Jean-Marie Re28 R2L ORX 1302	X				X										X	
3	DESCLAUX, Claudine Re29 R3 ORX 1303											X				X	
4	Maire d'ORX Re152			X		X										X	
5	CLERC, Valérie Re240 (Voir Re246)	X							X	X						X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
6	CLERC, Valérie Re246 (voir Re240 ci-dessus)	X							X	X						X	
7	Mrs. DE GRACIA et MAURIN Re261 R5L MACS 0604					X					X	X					X
8	MAIRE D'ORX Re269 R4L ORX 0304			X		X										X	
	TOTAL	**4**	**0**	**2**	**0**	**5**	**0**	**0**	**2**	**2**	**1**	**2**	**0**	**0**	**0**	**7**	**1**
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE																	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	DASSÉ, Sébastien Re69	X				X			X				X			X	
2	NAVARRO, François et Nathalie Re127 R1L SGM 2903	X				X										X	
3	DACHARY, Françoise Re128 R2L SGM 2903	X				X										X	
4	JOLIBERT, Philippe Re136	X				X										X	
	TOTAL	**4**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**4**	**0**
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ																	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	M. et Mmes. LAGAIN, PLISSART et BISIG Re117 R1L SJM 2903	X				X					X		X				X
2	ETCHENDY, Stéphane Re118 R2 SJM 2903					X				X						X	
3	HELUN, Olivia Re119 R3 SJM 2903		X			X							X				X
4	MOKHTARI, Éric Re120 R4 SJM 2903					X										X	
5	GABARRUS, Aurélien Re121 R5 SJM 2903					X			X							X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
6	M. ou Mme. GOSSET Re122 R6 SJM 2903 À rapprocher de Re58															X	
7	SCI. LMBL Re123 R7 SJM 2903					X				X						X	
8	DONGIEUX, André Re124 R8 SJM 2903					X										X	
9	ETCHEMENDY, Christine Re125 R9 SJM 2903					X										X	
10	LASSALLE, Jean Didier Re162 et Re200 et Re209	X				X			X								X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	C11 LASSALLE JeanDi-dier 0503																
11	LASSALLE, Marthe Re166	X				X			X								X
12	LASSALLE, Marthe Re224	X				X				X		X					X
13	PEYNOT, Brigitte Re169 R10 SJM 0304	X				X										X	
14	DIZABO, Laurence Re170 R11 SJM 0304	X				X		X								X	
15	LASSALLE, Marthe Re194	X				X				X							X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
16	THEVENET, Gladys Re202	X				X				X						X	
17	BAND, Damian et Audrey Re203	X				X				X						X	
18	LASSALLE, Claudine Re205 C10 LASSALLE 0504	X				X											X
	TOTAL	**10**	**1**	**0**	**0**	**17**	**0**	**1**	**3**	**6**	**1**	**1**	**2**	**0**	**0**	**11**	**7**
SAINT-MARTIN-DE-HINX																	
1	FEKIR, A. pour Frédéric SERAC Re50	X				X										X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
2	CAMACHO, Guy Re108 R1 SMH 2203	X				X		X								X	
3	Anonyme Re111 (voir Re112 ci-dessous).					X				X	X		X				X
4	Anonyme Re112 (précision pour Re111)					X				X	X		X			X	
5	LATTASTE, Nathalie, IPARRAGUIRRE, Sandrine et LAFITTE, Claude Re181 R8 SMG 2903	X				X										X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	TOTAL	**3**	**0**	**0**	**0**	**5**	**0**	**1**	**0**	**2**	**2**	**0**	**2**	**0**	**0**	**4**	**1**
	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE																
1	ARRANGOÏS, Jean-Claude Re45 R1 SVT 0603					X		X			X		X				X
2	LAPEGUE, Bernard Re71	X				X										X	
3	LAPEGUE, Bernard Re72 (identique à Re71)	X				X										X	
4	METGE, Christian Re266					X				X	X	X					X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	R10 MACS 0604																
	TOTAL	**2**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**	**1**	**0**	**1**	**2**	**1**	**1**	**0**	**0**	**2**	**2**
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE																	
1	THIERRY, Éric Re4 (À rapprocher de Re5)					X				X		X				X	
2	Anonyme Re5 (À rapprocher de Re4)					X										X	
3	DEFEUILLET-GOS-SET, Véronique	X				X			X	X			X			X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	Re58																
4	VOISIN, François Re61	X				X						X				X	
5	VOISIN, François Re94 C5 VOISIN 2703 Voir Re61	X										X					X
6	CRON HIRIART, Alex Re113	X				X				X						X	
7	ORTHEGUY, Pascale Re174 R1 SMG 2903	X				X						X					x

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
8	ETCHEVERRY, Aline Re175 R2 SMG 2903	X				X										X	
9	DARRIGRE, Francis Re176					X		X								X	
10	CASCINO, Julien Re177 R4 SMG 2903	X				X										X	
11	VOISIN, François Re178 R5 SMG 2903 Voir RE94et Re61	X				X										X	
12	BREDE, Franck et Sylvie Re179 R6 SMG 2903	X				X			X	X						X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
13	LAMAISON, Max Re180 R7L SMG 2903	X				X										X	
14	VOISIN, François Re182 R5L SMG 2903 Voir ci-avant Re 178 et Re94 – Re61	X				X						X				X	
15	Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re227 R9L SMG 0503	X								X		X				X	
16	Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re230 R10L_SMG_0504	X		X		X			X			X				X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
17	Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re231 R11L_SMG_0504					X										X	
18	SUHAS-CANTEGRIT, Sylvie Re237	X				X			X							X	
19	SUHAS, Sylvie et Pierre Re239 (Voir Re237)	X				X			X							X	
	TOTAL	**15**	**0**	**1**	**0**	**17**	**0**	**1**	**5**	**5**	**0**	**7**	**1**	**0**	**0**	**17**	**2**
SAUBION																	
1	SERAC, Frédéric Re52		X			X							X			X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	TOTAL	**0**	**1**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**1**	**0**
	SAUBRIGUES																
1	DUNOGUIEZ, Alain Re36 R1 SBRIG 1603					X										X	
2	SECHEER, Vincent Re37 R2 SBRIG 1603					X		X			X		X			X	
3	BRIBET, Valentine Re38 R3 SBRIG 1603					X			X	X						X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
4	BRIBET, Valentine et GOMES, Paulo Re250	X				X			X	X			X			X	
	TOTAL	**1**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**	**1**	**2**	**2**	**1**	**0**	**2**	**0**	**0**	**4**	**0**
SAUBUSSE																	
	DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	X				X										X	
	TOTAL	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**
SEIGNOSSE																	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	BERGUES, Michel Re12 R3 SEI 0803															X	
2	BRINGUIER, Jean-François Re13 R4 SEI 0803					X										X	
3	M. et Mme. DE THONEL D'ORGEIX, Re10 R1 SEI		X														X
4	MEYRIEUX, Nicolas et BERNARDI, Tristan Re11 Re2 SEI	X				X			X	X			X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
5	PEIGNÉ, Sandrine Re15		X										X				X
6	MAUBANT, Alexandre Re17					X			X				X				X
7	Anonyme Re39		X			X							X				X
8	Anonyme Re40					X							X				X
9	Anonyme Re41	X				X											X
10	Anonyme Re42	X	X			X							X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
11	Anonyme Re43					X							X				X
12	ESPALLIER, Mélanie Re54 ci-après					X			X		X		X				X
13	CAMBLANNE, Lionel Re47	X				X		X			X		X				X
14	Anonyme Re51					X							X				X
15	VIDALINC, Bruno Re59 et Re60 R5 SEI 1603	X				X										X	
16	WOLF, Peter Re74					X		X	X				X		X		

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
17	LAMOUROUX, Claudette Re93 C4 LAMOUROUX 2403	X	X			X		X					X				X
18	BUISSON, Alain Re104					X			X		X		X				X
19	Mme. DUTRAIVE Re107 R6 SEI 2403					X											X
20	Anonyme Re129	X	X			X					X		X				X
21	RAILLARD, Christophe Re133	X	X		X	X			X		X		X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
22	Anonyme Re142	X				X							X				X
23	STURBOIS, Denis Re149					X					X		X				X
24	ROZIER, Hervé Re158					X					X		X				X
25	STEIBLÉ, Anne-Marie et Dominique Re168 C9 STEIBLE 0304	X				X										X	
26	BOUET, Chantal Re186	X				X		X					X				X
27	DURAND, Jean-Marie Re213					X							X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
28	DURAND, Jean-Marie Re216					X							X				X
29	LEVAVASSEUR, Sophie Re242			X									X				X
30	LAMARQUE, Jean-Pierre Re271 R7_SEI_0304	X		X		X			X				X				X
	TOTAL	**12**	**7**	**2**	**1**	**26**	**0**	**4**	**7**	**1**	**7**	**0**	**23**	**0**	**1**	**4**	**25**
SOORTS-HOSSEGOR																	
1	Anonyme Re46	X				X		X			X		X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
2	LASSEUR, Célian Re70																X
3	TISSIER, Daniel Re220	X			X			X									X
4	NILSSON, Anna Re243					X											X
5	PAGAOGA, Sylvain pour Patrick LAZORTHE Re249 et Re265 ci-des-sous.	X				X						X	X				X
6	LAZORTHE, Patrick Re265 et Re249 ci-des-sus R9L MACS 0604	X				X						X	X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	TOTAL	**4**	**0**	**0**	**1**	**4**	**0**	**2**	**0**	**0**	**1**	**2**	**3**	**0**	**0**	**0**	**6**
	SOUSTONS																
1	DELANGE, Laurent Re2	X				X	X		X		X	X	X				X
2	TOUZANI, Sirine Re3	X				X	X				X	X				X	
3	LAUDOUAR, Jean-Baptiste Re67					X			X							X	
4	POULIN, Pascalie Re73	X				X										X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
5	CAYLA, Catherine Re76	X				X	X		X		X		X				X
6	MAUVOISIN, Charles Re82 R2 AZU 2203					X			X				X				X
7	THIBAUD, Didier pour l'association URPSP Re97	X				X			X		X		X				X
8	BIRE, Patrick Re105 R1 SOU 1603					X							X			X	
9	BIRE, Patrick Re254 R2L SOUSTONS 3003											X				X	
10	ANGELU, Alain Re115					X										X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	R2L MAG 1703																
11	AUDEGUIS, Véronique Re132		X			X			X		X	X	X				X
12	LAUDOURD, Arnaud BEDAT, Anouk Re258 C14 LAUDOUARD BE-DAT 2503					X							X			X	
13	BATS, Jean-Jacques Re257 C13 BATS 3003					X										X	
14	BORDUS, Alexandra Re134											X				X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
15	ANTOINE, René Re141	X				X										X	
16	M. et Mme GUILLON Re143					X			X				X				X
17	MATHON, Thérèse Re148	X				X										X	
18	SAVET, Mathilde et PE-REIRA, Frédéric Re153	X				X			X			X				X	
19	LAURIER, Cyril Re160 C8 LAURIER 3003	X				X										X	
20	MONCASSIN, Alain Re163	X				X					X		X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
21	CORDIER, Bernard Re187	X				X	X				X		X				X
22	MORESMAU, Jean-Michel Re189											X				X	
23	Anonyme Re190										X						X
24	Anonyme Re191										X					X	
25	Indivision d'ARGAIGNON Re204	X				X										X	
26	GEDET, Amélie Re207					X		X								X	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
27	LAMOILLE MORES-MAU, Thomas Re211		X			X			X							X	
28	DIVARD, Michel (Association des propriétaires et résidents de Port-d'Albret) Re238					X			X		X		X				X
29	PAUME, Nadine Re245	X				X			X							X	
30	LEGLIZE, Christophe Re251 C12 LEGLIZE 0604	X				X			X				X			X	
	TOTAL	**14**	**2**	**0**	**0**	**25**	**4**	**1**	**12**	**0**	**10**	**7**	**12**	**0**	**0**	**20**	**10**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
TOSSE																	
1	LABARTHE, Mathieu Re35 et Re248 R1L TOS 1403	X				X		X		X			X			X	
2	FP REAL ESTATE Re161	X		X		X						X				X	
3	LABARTHE, Mathieu Re248 et Re35	X				X	X	X		X			X				X
	TOTAL	**3**	**0**	**1**	**0**	**3**	**1**	**2**	**0**	**2**	**0**	**1**	**2**	**0**	**0**	**2**	**1**
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS																	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	Anonyme Re19			X		X		X								X	
2	Anonyme Re 21 À rapprocher de Re19			X		X		X								X	
3	Anonyme Re53	X	X	X		X			X				X				X
4	Anonyme (Un collectif d'habitants). Re64			X		X					X		X				X
5	Anonyme Re88					X						X					X
6	Anonyme Re89		X			X					X		X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	LABEYRIE, Christine Re98					X		X	X				X				X
8	LABEYRIE, Christine Re100 Additif à Re98					X							X				X
9	LABEYRIE, Christine Re131										X		X			X	
10	LABEYRIE, Christine Re156 R1 VB 0803					X					X					X	
11	Association « Bien vivre au calme à Vieux-Boucau » Re135	X				X							X				X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
12	M. et Mme. LARGE-BE-DEREDE Re146, Re253, Re260 R4 MACS 0604	X				X					X		X			X	
13	Anonyme Re214					X							X				X
14	GUYMARE, Hervé Re215		X			X							X		X		
15	Maire de VIEUX-BOUCAU Re222		X			X			X	X		X					X
16	REY, Yvan Re223	X	X			X			X		X		X				X
17	Maire de VIEUX-BOU-CAU	X	X			X	X	X		X		X					X

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	Re229																
18	Maire de VIEUX-BOU-CAU Re252 R2L VB 0504		X			X										X	
19	BEDEREDE, Elise Re252 R3 VB 0604	X				X			X				X				X
	TOTAL	**6**	**7**	**4**	**0**	**18**	**1**	**4**	**5**	**2**	**6**	**3**	**12**	**0**	**1**	**6**	**12**

RECAPITULATIF ET REPARTITION DES CONTRIBUTIONS

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	**TOTAL MACS**	**10**	**6**	**4**	**1**	**21**	**2**	**4**	**12**	**1**	**2**	**8**	**17**	**0**	**3**	**9**	**14**
2	**TOTAL ANGRESSE**	**5**	**0**	**3**	**0**	**14**	**0**	**3**	**4**	**0**	**4**	**1**	**9**	**0**	**1**	**3**	**11**
3	**TOTAL AZUR**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2**	**2**
4	**TOTAL BENNESSE-MEREMNE**	**2**	**1**	**1**	**0**	**3**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**3**	**1**
5	**TOTAL CAPBRETON**	**3**	**4**	**2**	**0**	**11**	**1**	**4**	**5**	**1**	**4**	**0**	**8**	**0**	**1**	**2**	**9**
6	**TOTAL JOSSE**	**3**	**0**	**1**	**0**	**4**	**0**	**0**	**1**	**1**	**2**	**1**	**0**	**0**	**0**	**5**	**0**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	**TOTAL LABENNE**	**2**	**0**	**6**	**1**	**8**	**0**	**4**	**3**	**0**	**0**	**3**	**3**	**0**	**0**	**5**	**4**
8	**TOTAL MAGESCQ**	**2**	**1**	**0**	**2**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2**	**0**	**0**	**0**	**3**	**1**
9	**TOTAL MESSANGES**	**15**	**1**	**5**	**1**	**18**	**1**	**3**	**10**	**1**	**5**	**7**	**11**	**0**	**0**	**8**	**11**
10	**TOTAL MOLIETS-ET-MAÂ**	**7**	**1**	**0**	**7**	**10**	**0**	**0**	**4**	**0**	**5**	**8**	**5**	**2**	**2**	**4**	**9**
11	**TOTAL ORX**	**4**	**0**	**2**	**0**	**5**	**0**	**0**	**2**	**2**	**1**	**2**	**0**	**0**	**0**	**7**	**1**
12	**TOTAL SAINT-GEOURS-DE-MA-REMNE**	**4**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**4**	**0**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
13	**TOTAL SAINT-JEAN-DE-MARSACQ**	**10**	**1**	**0**	**0**	**17**	**0**	**1**	**3**	**6**	**1**	**1**	**2**	**0**	**0**	**11**	**7**
14	**TOTAL SAINT-MARTIN-DE-HINX**	**3**	**0**	**0**	**0**	**5**	**0**	**1**	**0**	**2**	**2**	**0**	**2**	**0**	**0**	**4**	**1**
15	**TOTAL SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE**	**2**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**	**1**	**0**	**1**	**2**	**1**	**1**	**0**	**0**	**2**	**2**
16	**TOTAL SAINTE-MARIE-DE-GOSSE**	**15**	**0**	**1**	**0**	**17**	**0**	**1**	**5**	**5**	**0**	**7**	**1**	**0**	**0**	**17**	**2**
17	**TOTAL SAUBION**	**0**	**1**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**1**	**0**
18	**TOTAL SAUBRIGUES**	**1**	**0**	**0**	**0**	**4**	**0**	**1**	**2**	**2**	**1**	**0**	**2**	**0**	**0**	**4**	**0**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
19	**TOTAL SAUBUSSE**	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**
20	**TOTAL SEIGNOSSE**	**12**	**7**	**2**	**1**	**26**	**0**	**4**	**7**	**1**	**7**	**0**	**23**	**0**	**1**	**4**	**25**
21	**TOTAL SOORTS-HOSSEGOR**	**4**	**0**	**0**	**1**	**4**	**0**	**2**	**0**	**0**	**1**	**2**	**3**	**0**	**0**	**0**	**6**
22	**TOTAL SOUSTONS**	**14**	**2**	**0**	**0**	**25**	**4**	**1**	**12**	**0**	**10**	**7**	**12**	**0**	**0**	**20**	**10**
23	**TOTAL TOSSE**	**3**	**0**	**1**	**0**	**3**	**1**	**2**	**0**	**2**	**0**	**1**	**2**	**0**	**0**	**2**	**1**
24	**TOTAL VIEUX-BOU-CAU**	**6**	**7**	**4**	**0**	**18**	**1**	**4**	**5**	**2**	**6**	**3**	**12**	**0**	**1**	**6**	**12**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES														
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
TOTAL GENERAL		**128**	**32**	**32**	**14**	**229**	**10**	**37**	**76**	**27**	**53**	**55**	**115**	**2**	**9**	**58**	**129**

32 – SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS

(**Voir tableaux pages suivantes**)

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
MACS	
LACABARATS, Éric	Consultation du dossier et demande renseignements sans dépôt d'observation.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
(Société Edouard DENIS) Re9 R1 MACS 0603	
Anonyme Re16	Considère qu'il serait judicieux d'organiser le PLUi en cahiers communaux mais également de regrouper PLU et PLH pour ne faire qu'un unique document plus efficace et pouvoir mettre en parallèle les règles d'urbanisme et celles de construction. Adresse des propositions relatives aux moyens permettant de développer les logements sociaux.
Anonyme Re26	S'interroge sur les zones situées en airial. Comment seront traitées les annexes à l'habitation (garage, carport, abri de jardin...) ?
OTHEGUY, François Re49 Ce2 OTHEGUY 1703	Demande qu'une erreur de classement soit corrigée pour les parcelles 1128, 300, 301 1130, situées à Sainte-Marie-de-Gosse. Elles sont considérées comme étant en zone N, alors qu'elles seraient situées en zone constructible.
Anonyme Re56	Est opposé au changement de la hauteur des clôtures séparatives : 4m50 c'est autoriser la "bunkerisation" de la commune qui sera source de litiges entre voisins immédiats (plantations, ensoleillement). Comprend mal la logique « moins de zones urbanisables et plus de densité dans les zones bâties ».
Anonyme Re57	Considère que la modification du PLUi ne profitera pas aux populations locales, les prix de l'immobilier étant beaucoup trop élevés pour quelqu'un résidant et travaillant depuis toujours dans la communauté de commune. Craint que cette modification ne contribue qu'à défigurer les lieux de vie et à éloigner les populations locales qui ne peuvent y acquérir un bien. Redoute les effets d'une urbanisation partiellement inoccupée, qui « boostera » la spéculation, la circulation automobile et la pollution, etc.
Anonyme (X. Olivia) Re85	Souhaite que le réservoir de biodiversité qui impacte une partie de sa propriété, soit étendu à la totalité de la parcelle et que les arbres remarquables qui y poussent soient également protégés. (A joint un extrait de carte ne permettant pas de situer sa parcelle)
Anonyme Re86	Fait part de ses réserves relatives au choix des couleurs des façades dans certaines communes, reprochant le manque de modernité des teintes. Considère que le règlement du PLUi doit être harmonisé pour toutes les communes.
Anonyme Re87	Considère que le règlement du PLUi doit être harmonisé et simplifié notamment en ce qui concerne : - la mixité sociale ; - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	- l'implantation des piscines les constructions par rapport au niveau du sol.
Anonyme Re99	La majorité des communes de la Communauté de Communes sont localisées en Site Inscrit des Étangs landais Sud. C'est une réalité et une reconnaissance que les municipalités se doivent de préserver. Il est essentiel qu'un travail de fond, à l'échelle du Site Inscrit, soit réalisé pour espérer que l'aspect des constructions et des aménagements extérieurs soit maitrisé. En effet, quelle qu'en soit l'importance, construire ou aménager impacte toujours le paysage. Dans cette modification du PLUI, les municipalités de Vieux-Boucau et de Seignosse ont retravaillé, voire amélioré, les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. C'est tangible même si toujours perceptible notamment concernant les clôtures pour Vieux-Boucau. Les habitants ont tout a gagner de la préservation du caractère si particulier des paysages naturels landais et notamment littoraux. Ils forment et impactent notre cadre de vie.
Anonyme Re101	Correctif Contribution n°99 Erreur de frappe sur un mot (perceptible/perfectible) au troisième paragraphe, il faut lire: C'est tangible même si toujours perfectible, notamment concernant les clôtures pour Vieux-Boucau.
Association Les Amis de la Terre Re144 et Re147	*L'association dans son premier envoi n'avait pas joint sa contribution (Re144).* Dans son envoi suivant (Re147) elle indique que le projet de modification n°3 paraît prématuré dans l'attente du résultat d'un recours déposé devant le T.A de PAU. Signale par ailleurs des zonages qui relèvent de l'erreur manifeste d'appréciation (EMA) ou qui seraient illégaux à MOLIETS-ET-MAÂ (campings considérés comme secteurs urbanisés, secteur bâti à l'ouest des campings considéré à tort comme une agglomération ou un secteur déjà urbanisé, classement en zone urbaine du quartier de Maâ considéré comme une erreur manifeste d'appréciation). A MESSANGES, indique que les corridors écologiques sous forme de pas japonais de la ZAC sont brutalement interrompus. Relève par ailleurs des erreurs matérielles sur les documents graphiques. A SOORTS-HOSSEGOR, le bois du Rey ne doit pas être considéré comme une zone urbaine, puisqu'il s'agit d'une coupure d'urbanisation (CA Bordeaux).
Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re145	Présente des observations concernant la protection du patrimoine constatant que seulement 6 communes s'intéressent au patrimoine bâti remarquable, auxquelles il faut ajouter Soorts-Hossegor qui a institué un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	S'interroge sur les dispositions réglementaires qui vont permettre de protéger réellement ce patrimoine. Les documents consultables dans le cadre de cette enquête publique semblent être, pour la grande majorité d'entre eux, des documents incomplets, inachevés. Demande que les immeubles et les sites patrimoniaux remarquables soient identifiés et protégés dans toutes les communes de la communauté situées dans le Site Inscrit des Étangs landais Sud.
LÉCUSSAN, Nelly Re150	Émet des critiques sur la procédure de modification du PLUi et sur son pilotage en particulier. Elle indique également qu'il s'agit d'un document incantatoire sans actions opérationnelles, répondant au coup par coup à des demandes. Elle indique enfin qu'il s'agirait de travailler différemment, d'anticiper les problématiques et de manager des politiques publiques avec méthode.
ITOÏZ, Bénat Re173	Demande le classement en secteur de mixité des fonctions renforcées, d'un ensemble de parcelles situées 1401 route Bayonne, quartier de Campo à BENESSE-MAREMNE Souhaite également que le règlement, concernant la hauteur des constructions dans ce secteur, prévoie la possibilité de pouvoir porter la hauteur maxi à 10 mètres au moins lorsque des justifications techniques l'exigent.
SEPANSO des Landes Re184 et Re201	Dans un mémoire de13 pages, l'association émet et argumente de nombreuses critiques relatives à la caducité du dossier. En outre elle indique : - que les risques littoraux ne sont pas pris en compte ; - que le PLUi montre des incohérences de choix en voulant urbaniser sur des espaces naturels inondables ; - que le dossier soumis à enquête n'est pas réalisé afin d'en permettre une compréhension aisée par tous les publics ; - que le dossier est un contre-sens ; - que l'économie du tourisme telle qu'elle est offerte à l'observation est obsolète ; - que le rapport est muet sur les besoins en eau ; - qu'elle constate la carence du PLUi en l'absence de dispositions relatives au PPRL ; - que la densification urbaine fait disparaître des espaces verts ; - que les zones naturelles indicées conduisent à une destruction de l'espace naturel (voir Tosse, camping du Clown Océan et golf) ; - que les règles relatives aux clôtures ne sont pas respectées ; - que le traitement des OAP n'est pas pris en compte correctement ; - que cette modification du PLUi permet d'accroitre la superficie des zones existantes pour augmenter toujours plus le commerce de distribution et de détails et le tourisme de masse ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	- que l'ouverture à l'urbanisation va minéraliser et imperméabiliser des surfaces conséquentes, s'affranchir des aléas de remontée de nappes phréatiques et continuer à dévaloriser l'entrée nord de la station touristique de Vieux-Boucau les Bains ; - qu'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale des projets conformément au code de l'environnement ; - qu'il est constaté un détournement de l'aménagement des terrasses ; - que les augmentations de population ne sont pas neutres en termes de mixité sociale (pègre, vieillissement, addictions, poids culturels et religieux, …). L'association indique également que des actions sont en cours devant la juridiction administrative.
SEPANSO des Landes Re228 Voir également Re184, Re201	Dans un courrier joint, l'association indique qu'elle apporte son soutien aux observations formulées par TERRE2M et MESSANGES ENVIRONNEMENT. Enfin, elle s'étonne que les responsables de MACS n'aient pas compris qu'il fallait davantage de rigueur pour ne pas s'exposer à une multitude de recours au Tribunal Administratif.
Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re195	S'exprime sur les clôtures pour lesquelles il est considéré qu'elles sont insuffisamment définies. Même si Seignosse a réalisé un travail spécifique qui tient compte des particularités de situation, appelle les responsables à se saisir de ce fléau, à rechercher et à engager les mesures nécessaires pour endiguer la destruction des paysages. Trop de clôtures actuelles ferment et enferment, jusqu'à s'imposer à tous.
Anonyme Re206	Émet plusieurs observations relatives au manque de protection du patrimoine bâti des communes.
MAILLET, Cédric Re208 R3L MACS 0503 Voir Re202 er Re203	Indique avoir déposé deux courriers pour Mmes. THEVENET et M. et Mme BAND.
Anonyme Re219	Souhaite savoir quand l'OAP de Bellegarde se fera et savoir si la route et son tracé sont prévus.
Collectif « Respectons les habitants des territoires » Re225	Le collectif a le sentiment que ce territoire, à la croisée d'un fort potentiel et d'une attractivité évidente, est en danger de mutations… Le résultat conduit à l'inquiétude… Il apparait que les transformations en cours, et a venir, ne sont plus sous contrôle et que le potentiel de ce territoire est en péril… De nombreux sites et bâtiments, parfois prestigieux, sont négligés voire oubliés… Ce territoire a fortement besoin, rapidement, d'un projet politique et technique structurant et cohérent en adéquation avec ses atouts, avec les contraintes environnementales désormais avérées et avec les attentes légitimes des habitants… La CC MACS, serait inspirée (si ce n'est pas le cas) de faire appel aux services de professionnels compétents en

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	architecture et patrimoine, en aménagement et urbanisme pour parfaire le projet, de vie, qu'elle propose aux habitants de ce territoire.
PIERROT, Christine Re241	Une seule demande : préservez, s'il vous plait, toutes les forêts et toutes les zones naturelles. Merci.
Anonyme Re244	Il faut préserver les forêts, zones naturelles, sensibles ... Ne pas laisser construire dans ces zones est important pour garder une qualité de vie, d'air, d'eau et sonore.
Mme. SAPHORES Re262 R6_MACS_0604	Constate des erreurs relatives à la TVB (zonages agricoles ou naturels) sur les parcelles E157, E162, E163 (sans autre précisions géographiques).
MOUMIET, Malika Re267 R11 MACS 060	Propriétaire, sur la parcelle AT193, à…. ? d'une bergerie construite avant 1943, qui n'a plus d'usage agricole, demande qu'elle soit reconnue comme bâtiment patrimonial
NOTA : au cours de la dernière permanence au siège de la C.C MACS, un des commissaires enquêteurs, assurant une permanence téléphonique a apporté des éclaircissements aux questions de Madame Fabienne BAROUSSE, quant à la suite qui sera donnée à ses contributions enregistrées sous Re126 et Re159.	
ANGRESSE	
Mme. MIQUEL-BEAU Re23 R1ANG1003 A rapprocher de R1 LAB 1303	Organisation des déplacements : le chemin de Sarrebruck ne peut pas recevoir la fréquentation supplémentaire de 80 logements
PANEL, Richard Re34 R2 ANG 1303	Demande que l'accès à « l'opération » par le chemin de Sarrebruck, soit réalisée en sens unique par l'Est en raison des dégâts occasionnés par les camions.
DUTHIL, Laure Re75 R3L ANG 2303	Demande le classement des parcelles AI126 et 127 en zone constructible. Joint divers documents.
GAILLET, Jean-Robin Re77 R4 ANG 2303	Fait part de son inquiétude relative aux déplacements sur le chemin de Sarrebruck au regard de l'accroissement de la circulation (voitures et camions) qui va être généré par la construction de 80 logements
MISTOU, Serge	Observations identiques à celles-ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
Re78 R5 ANG 2303	
M. et Mme. GUILLERAUT, D. Re80 R6 ANG 2303	Considèrent et expliquent qu'il est inconcevable de faire du chemin de Sarrebruck une voie de circulation au regard de son étroitesse et des dégâts qu'occasionneront les camions.
SCI LAURENS Re95	A fait l'acquisition d'une petite parcelle dans la continuité de la sienne qui comprend à l'heure actuelle 5 locaux commerciaux, en plein centre de la commune. Ces parcelles sont recensées au PLU comme zone commerciale. Elles avaient avec une emprise au sol de 30% avant de passer dernièrement à 22%. Indique qu'en achetant cette petite parcelle, la SCI cherchait à récupérer de la zone constructible pour continuer d'y développer les commerces et pour agrandir l'existant. En l'état actuel, n'a pas gagné d'emprise avec l'achat de ce terrain. Souhaite que la constructibilité repasse à 30% comme elle l'était auparavant (zone commerciale dans l'ancien PLU).
KEISER, Nicolas Re96	Souhaite que les parcelles AC149 Et AC150 soient rendues constructibles. Joint un plan.
POUDENX, Jean-Denis Re210	Argumente et est opposé à la règle qui veut que les bassins de piscines soient intégrés à l'emprise au sol. Plaide pour des dérogations au cas par cas.
Anonyme Re226	Émet des observations relatives à la voirie et aux conséquences nuisibles de l'accroissement de la circulation La superficie des parcelles, le pourcentage constructible de 30% et la règle stipulant un recul de 10 mètres par rapport aux routes départementales n'offre pas beaucoup de possibilité de constructions supplémentaires (par exemple piscines ou abri de jardin).
Anonyme Re232	Dans une contribution ne permettant pas de situer la commune, adresse diverses recommandations et critiques portant sur l'environnement, le développement, l'emploi, la loi littoral et la remise d'un diagnostic tardif De « Nature et loisirs et de la Sté civile littorale ».
Anonyme Re233	Opposé à toute déforestation quelle qu'elle soit, où qu'elle soit. Nous avons besoin des arbres et des espaces boisés, aujourd'hui plus que jamais. Ne détruisez pas plus de forêt ! Ne transformez aucune zone naturelle en zone constructible.
Anonyme Re234 (voir Re233)	Opposé à toute déforestation quelle qu'elle soit, où qu'elle soit. Nous avons besoin des arbres et des espaces boisés, aujourd'hui plus que jamais. Ne détruisez pas plus de forêt ! Ne transformez aucune zone naturelle en zone constructible.
Anonyme Re235	Merci de protéger et de conserver l'ensemble des zones forestières et de ne pas augmenter les surfaces constructibles.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
MAIRE D'ANGRESSE Re263 R7 MACS 0604	Concernant l'OAP n°1, souhaite apporter des précisions quant au sens de circulation des véhicules qui devront quitter cette OAP, vers l'Est en direction du rond-point du collège.
AZUR	
CAMACHO, Pascal Re81 R1 AZU 2203	Aucune observation sur le registre de la commune d'AZUR. A indiqué : « pour information ».
DULER, Jean-Michel Re83 R3 AZU 2203	Demande le classement en zone constructible des parcelles 616,617,618.
BAROUSSE, Fabienne Re126 R2 MACS 3003	Est opposée au changement de zonage de la parcelle GO 334 située à AZUR ce qui obère son projet d'implantation de « petites structures touristiques ».
BAROUSSE, Fabienne Re159 et Re126 C7 BAROUSSE 3103	Est opposée au reclassement en zone N de la parcelle G334 sise à AZUR.
BENESSE-MAREMNE	
Anonyme Re14	Indique qu'acheter un terrain au prix fort avec une emprise au sol de 40% et la réduire par la suite est assez injuste. Aujourd'hui propriétaire ne peut réaliser les projets qui avaient été projetés de faire lors de l'achat !
VINATIER, Cécile Re84	Demande l'augmentation des surfaces constructibles pour les petits terrains de moins 450m2.
Mairie de BENESSE, MAREMNE Re154	Demande la correction d'un oubli dans le dossier soumis à enquête publique (extension du secteur de mixité renforcée) et que la hauteur des bâtiments en secteur de mixité renforcée soit modifiée pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation (conservée à R+1) et portée à 10 mètres pour les autres.
Mairie de BENESSE-MAREMNE Re155	Contribution identique à celle-ci-dessus
CHIRLE, Yves	Demande le classement dans le patrimoine remarquable de la bâtisse située sur la parcelle AL91

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
Re270 R1 BM 0803	
CAPBRETON	
Anonyme Re6 À rapprocher de Re7	Indique avoir l'impression d'avoir un PLUI à 2 vitesses avec des obligations pour les particuliers (demande de certificats phytosanitaires pour l'abattages d'arbres non protégés, obligation d'électrifier portail lors d'une réfection de clôture, obligation d'avoir 2 places de parking par maison sur le terrain, obligation de faire des puisards quand on veut juste faire la réfection de sa clôture, etc.) alors que pour les promoteurs des grosses résidences il n'y a pas 2 places de parking prévues par appartement dans les nouvelles résidences de Capbreton. Des arbres anciens sont abattus pour planter des mini-bosquets. On construit des bâtiments en plein centre-ville de Capbreton, on cherche les 40% d'espaces verts du terrain. On accepte la construction de bâtiments ne respectant pas le style d'urbanisme local (ex des cubes) et on rase les villas basco-landaises.
Anonyme Re7 (À rapprocher de Re6)	L'emprise au sol à Capbreton est passée de 20% à 40% en 2020. Cette modification du PLUI a permis la construction de nombreux immeubles sur des parcelles minimales (avec les conséquences négatives d'une densification sans infrastructures qui suivent).. Il faut repasser a 20% d'emprise au sol.
Anonyme Re8	À CAPBRETON les résidences poussent comme des champignons depuis le nouveau PLUI. Des centaines de logements supplémentaires ont ainsi été autorisés en à peine 3 ans sans pour autant adapter les infrastructures de la ville. Il est temps de faire une pause de plusieurs années !! Pour ce faire, il convient de limiter à nouveau des droits à construire sur la commune de CAPBRETON : - retrouver les emprises au sol de 20% au lieu de 40% ; - abaisser le nombre de niveaux autorisés à R+1. Le quartier BONAMOUR est particulièrement touché (92 logements créés sur le site de l'ancien centre de vacances + 20 en face de l'hôtel du Parc + 22 en face de la station TOTAL + 20 avant le stade + 45 à l'hôtel du Parc, soit près de 200 nouveaux logements dans un rayon de moins d'1km2...).
Anonyme Re18	Capbreton n'est pas dimensionnée pour accueillir de nombreux immeubles, il faut garder « la taille actuelle des habitants » et ne pas construire des immeubles de plus de 1 étage, sans détruire la flore.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
Anonyme Re20	Il faut arrêter de permettre autant de nouvelles constructions qui pour la plupart, ne respectent pas l'architecture locale et les besoins réels de la population, à savoir, des logements abordables pour les habitants et non des blocs de béton défiscalisés destinés à la location saisonnière ou à la résidence secondaire. La ville est soumise à des contraintes environnementales énormes (recul du trait de côte, inondations, remontée des nappes phréatiques, réchauffement climatique, feux de forêts, ...) et pourtant il n'y a jamais eu autant de constructions ! C'est irresponsable en plus d'être contradictoire aux discours des élus. La construction à Capbreton est digne d'un Tetris où l'empilement sans espace vacant est de mise. Merci de mettre également en place sur Capbreton, un VRAI classement des villas, sites et arbres remarquables. Préservez les zones naturelles et ne permettez plus d'abattre des arbres centenaires pour des spécimens nains qui n'apporteront jamais de bénéfice équivalent.
Maire de CAPBRETON Re62	Faisant suite au mémoire en réponse de la CC. MACS du 13 mars 2023, le maire a fait parvenir un courrier en date du 17 mars 2023 dans lequel il fait part des observations suivantes : • Sur la rédaction en page 31 du règlement écrit relative aux démolitions des bâtis remarquables recensés, la commune propose la rédaction suivante : "les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et/ou argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABE" ; • sur la réponse apportée par MACS concernant les installations saisonnières et démontables bénéficiaires d'une AOI ou d'une concession de service, la commune souhaiterait connaitre la prise en compte ou non, de cette demande. Il est rappelé en l'espèce, la position favorable de la commune à ces installations ; • sur la trame bleue, en page 37 du règlement écrit, la commune rappelle en l'espèce sa position concernant l'obligation de replanter des arbres en compensation à ceux qui pourraient être abattus, et ce, en vue du développement paysager du territoire. En ce sens, la commune n'est pas favorable à une compensation de "O" planté pour "1 abattu et souhaite à minima une compensation de "l" pour "l" voire "2" pour "1" selon les cas de figure ; • sur l'aléa feu de forêt, la commune souhaite des explications plus précises sur l'avis défavorable à sa demande qui portait sur la compatibilité du projet d'extension du camping de la Civelle et d'installation de futures activités agricoles à la Pointe au regard de ces nouveaux périmètres d'aléa feu de forêt. Il avait en effet été indiqué à la commune, que ces derniers ne remettaient pas en question ces deux projets d'installation. Sur la liste du patrimoine bâti, la commune souhaite rappeler que la nouvelle liste complète comporte 190 villas remarquables et non 188 tel que mentionné. Sur les linéaires commerciaux : la commune confirme vouloir conserver des linéaires commerciaux uniquement sur les zones suivantes afin de conforter les activités commerciales existantes :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	• boulevard des Cigales : conservation d'un linéaire commercial uniquement sur les zones OAP économiques existantes ; • avenue Jean Lartigau : le long des commerces existants (boulangerie des Pins et pizzeria) ; • avenue Maurice Martin : conservation d'un linéaire commercial le long des commerces déjà existants ; avenue Maréchal de Lattre de Tassigny : le long des commerces existants (du Line'Up Café jusqu'à l'impasse de la Savane). Également, le long des commerces déjà existants à l'extrémité ouest de la rue Desjobert et ce, afin de conforter les activités de proximité pour des quartiers densément peuplés en haute saison notamment.
CALMELS, Thierry Re65	Indique que pour les constructions, en particulier celles avec étage, il conviendrait d'interdire complètement la construction de mur aveugle en limite de propriété. Cela peut se concevoir quand on a des immeubles contigus avec mur mitoyen, mais cela est une aberration quand on se trouve avec une maison coincée entre deux immeubles avec mur aveugle côté maison.
CALMELS, Thierry Re66 et Re65	Malgré les prescriptions relatives aux clôtures sur rue et entre parcelles prévues au PLU, on constate une non application de ces règles sur de nombreuses constructions neuves ou rénovées. Un meilleur suivi de la conformité des DP et PC serait nécessaire. Une meilleure description de ces prescriptions dans le PLU pourrait aussi contribuer à ce respect
GARRO, Simon Re68	Le PLUi doit être largement modifié concernant la ville de Capbreton pour contrôler l'urbanisation massive « en roue libre et la création exponentielle de résidences ». Formule diverses propositions (voir le détail dans sa contribution).
DARRABA, Roger Re79	Considère que le coefficient de pleine terre ne tient pas compte des surfaces perméables. Ce coefficient de pleine terre pourrait être remplacé par un coefficient de biotope qui est plus sensé. Ce coefficient tient compte des diverses perméabilités du sol Voir liens ci-dessous : https://www.grand-dax.fr/wp-content/uploads/2020/07/Fiche-CBS.pdf https://www.o2d-environnement.com/observatoires/coefficient-de-biotope-par-surface/
AMBLARD, Julie Re247	Argumente et souhaite la création d'un STECAL, 8 route de la Pointe à Capbreton
TACHON, Jean-Pierre Re259 R1 CAP 2503	S'exprime sur le calcul « pleine terre » pour l'infiltration des eaux de pluie.
JOSSE	

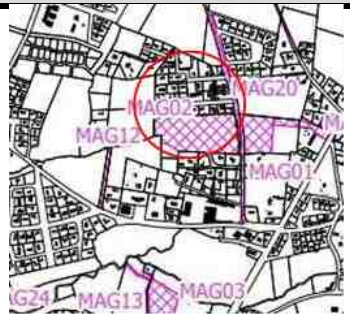
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
COMA-HAMLIN, Mylène Re25	Lors de la première publication du PLUI de 2020 et à sa demande, son terrain (B 89) est passé en zone STECAL (Cf PJ) puis est repassé en zone N. Souhaite que cette parcelle soit à nouveau classée en zone STECAL Indique qu'après « remaniement du cadastre », il s'agit aujourd'hui de la parcelle AI 5 (carte jointe).
DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	S'est présentée à la permanence de Saubusse pour se renseigner sur la possibilité de construire en zone N. A été renseignée.
RIU, Edouard, géomètre pour le compte des propriétaires LARROUSSE Re130	Demande la rectification de périmètre de l'OAP N°2 de JOSSE pour laquelle il est indiqué qu'il faudrait inclure la parcelle B 1064 dans le périmètre de l'OAP tel que figuré sur le croquis ci-joint. Ce point a été vu en amont avec la commune.
Maire de JOSSE Re167	Relève et décrits certaines erreurs et corrections dont il demande la prise en compte dans le projet final de modification n°3 du PLUi.
GARY, Luc Re268 R1 JOS 0604	Demande quel est l'état d'avancement de la voie verte devant relier Josse au littoral. Fait état de la détérioration, par les camions, de la route d'accès à la déchetterie. Interroge sur l'état d'avancement de la création d'une police de l'urbanisme au sein de la CC MACS.
LABENNE	
RIGAL, Juliette Re1	Concerne l'OAP n°1 qui est prévue derrière l'ancienne maison de Mr et Mme CAMY située au 5 chemin du Rey. A pris connaissance du projet d'OAP1 lors de l'acquisition, et a relevé une anomalie sur le plan de l'OAP 1. Effectivement, il se trouve qu'un « Réseau de promenade et mode doux » est prévu et débouche (sur le plan) sur l'une de ses parcelles (AI 267). Document joint. (sa parcelle en rose et la flèche du réseau de promenade qui débouche sur sa parcelle entourée en violet). Aimerait avoir la certitude qu'il s'agit là d'une erreur et qu'en aucun cas il n'y aura de réseau de promenade sur cette parcelle privative le jour où le projet sera enclenché. Demande enfin, qu'aucun « réseau » ne passe dans son jardin.
Maire de LABENNE Re30 C1 LAB 1003	Concerne l'OAP n°2 ; il conviendra d'élargir la typologie de l'habitat à habitat collectif ; corriger une erreur matérielle de cette OAP (parcelle C671).
Mme. MIQUEL-BEAU Re31	Organisation des déplacements : le chemin de Sarrebruck ne peut pas recevoir la fréquentation supplémentaire de 80 logements

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
R1 LAB 1303 A rapprocher de R1 ANG1303	Problèmes de poubelles non ramassées et éclairage insuffisant de la voie piétons et cyclistes.
DURANTON, Guillaume Re32 R2 LAB 1303	Demande à ce qu'il ne soit pas imposé la construction de logements sociaux. Dans le cas contraire, demande que la superficie à la parcelle de 600 m2 soit majorée.
FABRE, Philippe Re33 et Re109 R3 LAB 1303	Demande que soit précisé dans le règlement si le gazon synthétique doit être considéré comme de l'espace en pleine terre.
FABRE, Philippe Re109 R4L LAB 2903	Demande que les OAP soient numérotées et la reprise du schéma d'aménagement de l'OAP n°1 sur les plans règlementaires conformément à l'intégration de la partie espace de nature à préserver, située sur les parcelles AI 135 et AI 136.
M. et Mme. GARCIA Re116 R5 LAB 2903	Sont opposés à l'aménagement de l'OAP10 (trafic excessif nuisant à la qualité de vie et à la protection de l'environnement).
CAMACHO, Guy Re157 C6 CAMACHO, Guy 3003	Argumente pour le maintien du zonage actuel à LABENNE, des parcelles B519, B680, B685, B686, B1165, et B1166.
ABBODIE, Ivan Re236 R6 LAB 0604	Argumente et demande la création de logements sociaux pour tous les programmes immobiliers. Considère que l'OAP de l'avenue de l'océan n'est plus d'actualité. Met en garde sur l'imperméabilisation des terres et se plaint du stationnement anarchique.
MAGESCQ	
ANGUELU, Alain Re44	Sollicite sur la commune de SOUSTONS, une autorisation de passage sur la parcelle BX210, pour desservir les parcelles BX209-BX211-BX212. (Document joint).
WATTINE, Dominique Re48	Défenseur des intérêts de l'indivision HONTEBEYRIE, rapporte une erreur concernant la servitude située sur la parcelle AA62 à MAGESCQ qui a été levée mais qui figure toujours sur le plan de zonage. Demande la rectification.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	 A joint une lettre du maire de MAGESCQ en date du 10 mars 2023
LASSALLE, Jérôme Re63	Sur l'OAP DOS SANTOS à MAGESCQ (parcelles AL 50, 51, 120 & 136), qui apparait à la page 119 du projet de modification n°3 des OAP, il apparait une construction à l'angle nord-ouest de la parcelle AL 51 qui est schématisée en marron sur le plan, à savoir : "Bâtiment à préserver et à mettre en valeur". Cela constitue manifestement une erreur car : 1°) Cette cabane de jardin n'a aucune valeur architecturale (cf. photos jointes) ; 2°) Pour avoir rencontré plusieurs fois la mairie et pour avoir eu des échanges avec le service de l'ABF dans le cadre d'un dépôt de demande de permis de construire, cet élément n'a jamais été repéré comme "à préserver" (cf. document de travail en pj). Demande de "déclasser" cet abri des éléments " à préserver et à mettre en valeur", et donc d'autoriser sa démolition.
Maire de MAGESCQ Re114 R1L MAGA 1703	Demande et justifie la suppression de l'emplacement réservé Mag11 (Joint un courrier).
MESSANGES	
DELUS, Nicolas Re24	Le plan TVB (3.2.8) du règlement graphique pour la commune de Messanges classe la partie sud de la parcelle AI 247 en " Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral ". Cette parcelle est par ailleurs classée en périmètre Carrière (Plan réglementaire 3.2.1) puisqu'elle fait partie du périmètre autorisé de la sablière LAUSSU de Messanges. La zone classée en « Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral » semble correspondre sur le terrain, à la bande d'exclusion d'extraction de 10 mètres constituée d'un talus végétalisé. Indique qu'il semble donc que ce classement est erroné. A joint une carte.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
FIGUES, Patrick Re90 - Re91 – Re92	Demande le classement en zone constructible des parcelles AM97 et AM98 actuellement classées en N au lieu-dit Le Houdin à Messanges.
VAN ZUNDERT, Joost Re102	Regrette la construction de nouveaux lotissements et plaide pour des constructions modérées en liaison avec le respect de la nature. Le délicat équilibre entre espaces naturels, océan et vie humaine était toujours plus au moins respecté dans cette commune
DESCAMPS, Barbara Re103	Demande une meilleure protection de la dune protohistorique au niveau de la Zac du Moïsan à Messanges avec l'existence de boisements et milieux naturels que les concepteurs de la ZAC souhaitaient protéger. Ceux situés à l'Est sont classés sensibles : le ruisseau de La Prade avec ses rives boisées classé en ZNIEFF de type I. L'extrait du plan TVB qui suit montre que les corridors du Sud et du Nord de la ZAC ne sont pas connectés entre eux et ne peuvent donc pas assurer la continuité écologique avec les autres milieux naturels et ce, en reliant tous les boisements, en particulier ceux périphériques de la ZAC, préservés par un classement EBC. Il convient donc de donner aux êtres vivants de la biosphère autant d'importance qu'aux êtres humains (qui en sont partie) en corrigeant et complétant la carte TVB de la trame verte et bleue.
COURTAZELLES, Jean-Denis Re110	Considère qu'à MESSANGES : - certains projets comme l'OAP1 entrent en contradiction avec la loi littoral ; - le manque de préservation de corridors écologiques notamment pour le projet entre la Zac de Moïsan et la piscine ; - la non prise en compte globale des dernières études de la DDTM40 sur le risque littoral et débordement de cours d'eau (équilibre fragile des zones entre Moliets , la Prade, Moïsan et Vieux-Boucaux ; - certaines zones sont très sensibles à l'écoulement des eaux ou remontées de nappes phréatiques lors des épisodes climatiques de plus en plus violents, hors elles ne sont pas clairement identifiées. Indique que globalement cette modification du PLUI ne parait pas cohérente avec les orientations nécessaires qui devraient être prises pour faire face aux défis climatiques qui nous attendent.
FIGUES, Patrick Re137 Voir Re 90, Re91, Re92	Souhaite pouvoir ériger une maison sur la parcelle AK345, située en zone N.
DE SAINTE MARIE, Solenne Re138	S'appuyant sur la loi ELAN, explique et souhaite renouveler une demande précédente de classement en zone constructible une partie des parcelles AK89, AK90, AK 92, AK 416 et AK 287, d'une surface totale de 5 ha 24 ares 36 ca. A joint un extrait cadastral.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
DE SAINTE MARIE Solenne Re139 Identique à Re138 ci-dessus	S'appuyant sur la loi ELAN, explique et souhaite renouveler une demande précédente de classement en zone constructible une partie des parcelles AK89, AK90, AK 92, AK 416 et AK 287, d'une surface totale de 5 ha 24 ares 36 ca. A joint un extrait cadastral.
DE SAINTE MARIE, Solenne Re140 Voir Re90, 91, 92, 137 et 139	Souhaite et argumente sur les raisons qui justifient la demande de classement en zone constructible des parcelles AM97 et AM98 sur une surface de 72 ares 97 ca. Joint un extrait cadastral.
Mairie de MESSANGES Re151	Dans son courrier le maire de MESSANGES, sollicite la modification du règlement (page 55) de façon à permettre les activités de restauration dans les espaces de proximité, car il s'agit d'une activité déjà existante.
COUDRAY, Clémence Re165	Demande que soit accueillie favorablement une déclaration préalable pour des travaux sur les parcelles AC0323 et AC0322 ; celle-ci a été refusée considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone urbaine à vocation d'hébergement touristique dominante. Demande le retrait des parcelles du zonage réservé à l'hébergement hôtelier et touristique.
DESCAMPS, Vincent Re183	Attire l'attention sur la parcelle AD457 (Idu 40181000D0457) située dans la ZAC du Moïsan à Messanges. Cette parcelle est située sur une dune protohistorique boisée qui est de plus un corridor écologique. Indique qu'une pétition en ligne a enregistré 1030 signatures. Des recours ont été déposés devant la justice administrative contre un permis de défrichement et de construire.
SAINT AROMAN, Christophe Re185	Dans sa contribution, argumente et fait état de diverses incohérences relatives : - aux parcelles AB91/92/93 ; - à la démarche ERC des zones humides ; - à des contradictions concernant l'aménagement des OAP ; - à la méthode d'évaluation de la présence et de la superficie d'une zone humide ; - aux mesures prévues pour prendre en compte les sensibilités environnementales de certains zonages.
MESSANGES ENVIRONNEMENT Re188 et Re221	L'association considère, dans un document de 12 pages, qu'aujourd'hui, la priorité est la décarbonation d'un tourisme gourmand en mobilité. L'activisme immobilier met ce territoire sur une trajectoire opposée aux exigences de la transition écologique et énergétique induite par les dérèglements climatiques. Le faible nombre d'emplois productifs dans la commune ne justifie pas un besoin accru de résidences principales et donc la part des résidences secondaires (et vacantes) actuelle ne pourrait qu'augmenter.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	A-t-on évalué l'impact sur les infrastructures et les services municipaux et de Macs (eau, énergie, personnel, voirie, impôts…) ? L'association argumente et indique également : - que l'OAP n°1 doit être supprimée et que l'OAP n°2 doit être modifiée ; - que l'OAP n°5, viole la lo littoral ; - que la commune est impactée par les risque liés à l'eau ; - qu'en matière de protection environnementale, espaces naturels, biodiversité, il convient de donner aux êtres vivants de la biosphère autant d'importance qu'aux êtres humains en corrigeant et complétant la carte TVB de la trame verte et bleue. Elle émet également des observations sur les aléas feux de forêt, les inondations, la mobilité, les liaisons douces, les espaces réservés à créer et conclue en indiquant et développant que ce PLUi n'est pas satisfaisant. Nota : la contribution Re221 concerne l'envoi de documents de meilleure qualité.
CARUSO, Ange Re192	Argumente et émets des observations relatives à l'OAP n°2 de MESSANGES et plus particulièrement sur les conséquences de gestion des zones humides (environnement, aléas). Joint un document de 4 pages.
CARUSO, Ange Re193	Adresse une copie du document de 4 pages cité ci-dessus.
Anonyme Re199	S'insurge contre les permis de construire « anarchiques » délivrés dans le lotissement Arné, route du Coy (style des maisons, implantations, nuisances).
LARROUDÉ, Christian Re212	Est opposé à la modification °3 du PLUi et sur le développement immobilier de la commune au détriment de l'environnement. S'interroge sur son intérêt et espère que les élus ne sacrifieront pas le court terme et la spéculation au détriment d'une vision pérenne et donc harmonieuse des territoires.
THEVENIN, Didier Re264 R8L MACS 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible des parcelles AM173, AM657 (qui auraient été réduites de 132 m2), AM196 et AM197.
MOLIETS-ET-MAÂ	
Anonyme Re22	Recensement du patrimoine : seulement 4 maisons seraient identifiées au titre de l'article L151 du Code de l'Urbanisme, alors que seulement dans le centre du village il y en a une vingtaine qui sont remarquables.
PORTES, Sébastien Re55	Sollicite le changement de zonage pour les parcelles AH166, AH162 et AH167, rue des Templiers à Moliets-et-Maa classées non constructibles. Argumente dans l'observation déposée et signale la présence d'arbres menaçant de tomber sur les habitations voisines et sur la voie publique.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
COMBOURIEU, Danièle Re171	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 à MOLIETS-ET-MAÂ alors qu'une action en justice est en cours au T.A de PAU. (Sont associés à cette procédure : Mmes. et Mrs. DUPOUY, FETTU, DESCHAUD et AGNES).
COMBOURIEU, Danièle Re256 (voir ci-dessus) R4L SOU 3003	A déposé un document de 5 pages demandant la levée des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03
Association TERRE2M Re172	A déposé un mémoire de douze pages, argumentant et demandant : - la mise en conformité du quartier de Maâ avec la loi littoral qui doit ne plus être classé en zone U ; - la mise en conformité du zonage du camping Cap Fun en corrigeant la zone U en zone naturelle touristique ; - l'application de la décision d'abandon du changement de destination de la bergerie située en AT193 ; - que la protection EBC soit étendue à l'ensemble de 15 parcelles qu'elle cite « entre autres » ; - que soit évité le maintien en zone de développement les secteurs de MOLIETS-ET-MAÂ, concernés par le risque inondation par remontée de nappe, conformément à l'avis de l'Etat ; - que les emplacements réservés MOL11 et MOL13 soient abandonnés alors qu'il existe une alternative. (Quatre documents sont joints à l'appui de ce qui précède).
Association TERRE DE MOLIETS-ET-MAÂ Re255 (voir, ci-dessus) R3L SOU 3003	Signale avoir déposé un mémoire de 12 pages. Voir Re 172 ci-dessus.
GICPP Re164	Le Groupement d'intérêt Commun pour la Protection du Pignada (GICPP) prend bonne note de la modification effective N°3 du PLUI concernant le reclassement en zone naturelle de la parcelle UZBc conformément à la loi. L'association reste toutefois vigilante quant à l'avenir des espaces verts du Pignada.
VIGNAL, Pierre Re196	On ne peut que se féliciter de l'abrogation du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi de Macs, abrogeant le passage des parcelles BE0088 ET BE 0089 en zone UZBc , pour les réintroduire en zones naturelles ce qu'elles avaient été précédemment.
VIGNAL, Pierre Re197	Rapporte une erreur à corriger de représentation graphique affectant le lotissement du Pignada à Moliets-etMaâ, sur le plan 3.2 règlement graphique 3.2.9 Plan risques. Le lotissement du Pignada se trouve sur un petit Tuc qui culmine à 24m (donnée carte IGN).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	Bien qu'il soit entre une zone à l'ouest plus basse et donc sujette potentiellement aux inondations de cave et à l'est d'une zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe (zone inondée l'hiver et conservant une petite pièce d'eau l'été) ce tuc de par sa hauteur n'est ni sujet aux remontées de nappe ni au risque d'inondation de cave.
VIGNAL, Pierre Re198	Est opposé aux emplacements MOL 11, MOL12, MOL13, réservés pour une voie verte reliant le débouché du courant d'Huchet au pont de Pichelebe. Cette voie cyclable si elle est réalisée passera en limite de la réserve du courant Huchet, occasionnant des nuisances alors qu'un trajet alternatif existe.
BERNADETTE, Sabine Re217	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie.
BERNADETTE, Sabine pour M. et Mme DESCHAUD Re218	Argumentent et demandent la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie. (Idem Re217)
JONES, C. Re273 R2 MOL 0304	Domicilié 41 rue des Mimosas à MOLIETS-ET-MAA, considère que contrairement à ce qui est mentionné dans la cartographie, sa maison n'est pas située en zone inondable (+25 mètres au-dessus du niveau de la mer).
LEBOULEUX, MN et J. Re274 R3 MOL 0604	Sont satisfaits que la zone UZBb, soit reclassée en zone naturelle et considèrent qu'il est excessif de situer les terrains entourant la zone précitée, en zone inondable.
Mmes. et Mrs. VIGNAL, PICHERIT, MILET, MICZKOWSKI Re272 R1_MOL_1003	Ont consulté le dossier d'enquête. Seul M. Pierre VIGNAL a adressé des observations (voir RE196, Re197 et Re198).
ORX	
VIGNOLLES, Lucien Re27 R1 ORX 1303 et R1 L1 ORX 1303	Demande le classement, en zone constructible, de deux parcelles englobant : C59 et D189, 632, 654,657 et 658.
ALHAITS, Sylvie et Jean-Marie	Demandent le classement en zone constructible d'une parcelle (O983).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
Re28 R2L ORX 1302	
DESCLAUX, Claudine Re29 R3 ORX 1303	Il manque un chemin de servitude sur la parcelle B529 permettant l'accès aux parcelles B531 et B95.
Maire d'ORX Re152	Demande d'accepter et justifie la requête de son conseil municipal de lever les conditions d'obligation de 80% de logements sociaux sur l'OAP2 et de son ouverture à l'urbanisation qu'après l'achèvement de 50% de l'opération 2 de l'OAP 1 ainsi que du retrait d'emplacement réservé ORX09.
CLERC, Valérie Re240 (Voir Re246)	Interroge sur la possibilité du reclassement d'une parcelle située en zone N en zone A de plus grande contenance, appartenant à un même propriétaire.
CLERC, Valérie Re246 (voir Re240 ci-dessus)	Demande le reclassement de la parcelle 40213 B 529 : de zone naturelle à zone agricole « ou mieux urbaine ».
Mrs. DE GRACIA et MAURIN Re261 R5L MACS 0604	Demandent que soient effectuées des corrections sur le parcellaire du GAEC « Les Maraîchers du Béquillon » (détourage figurant page 107 de la notice explicative).
MAIRE D'ORX Re269 R4L ORX 0304	Argumente et demande la levée d'obligation de 80% de logements sociaux sur l'OAP2, de son ouverture à l'urbanisation, qu'après l'achèvement de 50% de l'opération 2 de l'OAP1 ainsi que du retrait de l'emplacement réservé ORX09.
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	
DASSÉ, Sébastien Re69	Souhaite que la parcelle CA 32 du Barias, catégorisée actuellement en zone N, devienne constructible. Cette parcelle jouxte la zone du Barias déjà urbanisée et candidate à recevoir un nouveau pôle médical et à l'agrandissement du commerce LIDL. A pour projet de créer un lotissement avec des prix accessibles.
NAVARRO, François et Nathalie Re127 R1L SGM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles 126, 79 et 73actuellement classées en zone N à SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE A joint un extrait cadastral.
DACHARY, Françoise Re128	Demande que la parcelle BK 378 située à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE, soit rendue constructible en partie ou en totalité. A joint 3 documents.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
R2L SGM 2903	
JOLIBERT, Philippe Re136	Venant de cesser son activité professionnelle sur la parcelle CD 88 pour cause de retraite, il souhaiterait que celle-ci, située en zone urbaine, devienne à vocation résidentielle exclusivement. Joint un extrait cadastral.
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	
M. et Mmes. LAGAIN, PLIS-SART et BISIG Re117 R1L SJM 2903	Sont opposés à la construction de quatre logements sur la parcelle 793 qu'ils considèrent comme inadaptée au regard de leur quiétude, de la voirie, de la sécurité et de l'environnement, (Ont joint un extrait cadastral à leurs 3 courriers)
ETCHENDY, Stéphane Re118 R2 SJM 2903	Demande le changement de zonage des parcelles agricoles B66, B67, B70 afin de permettre la construction d'une annexe à l'habitation.
HELUN, Olivia Re119 R3 SJM 2903	Demande le classement d'une haie sur la parcelle AC405 en l'intégrant à la TVB ainsi que le classement d'arbres remarquables.
MOKHTARI, Éric Re120 R4 SJM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles OD1218, OD1221, OD1223 et OD1224.
GABARRUS, Aurélien Re121 R5 SJM 2903	Consultation du dossier d'enquête relatif au classement de l'EARL MOURACH
M. ou Mme. GOSSET Re122 R6 SJM 2903 À rapprocher de Re58	Voir la contribution n° Re58 déposée le 22 mars 2023 concernant la commune de Sainte-Marie de Gosse
SCI. LMBL Re123 R7 SJM 2903	Demande le changement de classification de zone agricole en zone d'activité pour les parcelles 433, 430, 425, 427 (dépôt EURALIS).
DONGIEUX, André Re124	Demande de renseignements sur la possibilité de trans former des bâtiments d'exploitation en habitations au 830 route de la Tourne.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
R8 SJM 2903	
ETCHEMENDY, Christine Re125 R9 SJM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles A433, A434, A835, A837, A1282.
LASSALLE, Jean Didier Re162 et Re200 et Re209 C11 LASSALLE JeanDidier 0503	Argumente et demande que ses parcelles B438, 437 et 430 soient classées en zone U au lieu de zone N. (Joint un extrait cadastral).
LASSALLE, Marthe Re166	Demande et argumente pour que la parcelle cadastrée A1027 actuellement classée en zone N, soit rendue constructible.
LASSALLE, Marthe Re224	Conteste le classement en zone A des parcelles 671, 335, 337, 338, 538, 539, 346, 345, 342, 536, 537 et 343 sises au lieu-dit Bellevue qui étaient classées en AUHf.
PEYNOT, Brigitte Re169 R10 SJM 0304	Demande la transformation de bâtis, sur la parcelle 479, le changement de destination pour un hangar sur la parcelle 486 et un changement de classement de la parcelle 485 afin de pouvoir y construire. (Joint un plan).
DIZABO, Laurence Re170 R11 SJM 0304	Demande le changement de destination de la parcelle C826 sur laquelle est implanté un ancien atelier.
LASSALLE, Marthe Re194	Demande de reclassement en zone U des parcelles LAFITTE section 605-607-469. Joint un document avec extrait cadastral.
THEVENET, Gladys Re202	Demande le classement, même partiel, en zone constructible de la parcelle A1387.
BAND, Damian et Audrey Re203	Demandent que les parcelles A1383 et A1386 qui au total font la superficie de 1668m², soient partiellement reclassées en zone constructible, afin de permettre la construction d'une extension qui correspond à un projet de garage (60m2). Demandent également sur la totalité des parcelles en zone A (1668m2) de transférer uniquement 500m2 en zone constructible.
LASSALLE, Claudine Re205	Demande le classement en zone constructible de la parcelle A1207. Joint un extrait cadastral.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
C10 LASSALLE 0504	
SAINT-MARTIN-DE-HINX	
FEKIR, A. pour Frédéric SERAC Re50	Propriétaire de la parcelle 565 du plan ci-joint au 185 route de SOULE à ST MARTIN DE HINX, souhaite qu'elle soit incluse dans la zone U l'entourant partiellement. Plusieurs parcelles seront prochainement construites (3 permis de construire ont été obtenus récemment (parcelles 447, 449, 450, et 455). Joint un plan.
CAMACHO, Guy Re108 R1 SMH 2203	Propriétaire de parcelles à LABENNE, souhaite qu'elles conservent la possibilité d'aménagements commerciaux.
Anonyme Re111 (voir Re112 ci-dessous).	A constaté que la parcelle OH283 devrait passer en STECAL. Aimerait en connaitre les raisons. Il y a 2 ans en continuité de cette parcelle, il a été institué un STECAL (route de l'INRA / Billon) important avec la possibilité de construire 9 maisons. Ces terrains étaient exploités par des agriculteurs de la commune. A l'époque il m'avait été dit : "raison exceptionnelle ". Faut-il transformer le territoire de la commune en village dortoir ? De plus la route de Billon étant étroite les véhicules se croisant doivent déjà empiéter sur sa parcelle OH282. Où est "la dent creuse" ?
Anonyme Re112 (précision pour Re111)	Indique que la contribution Re111 concerne la commune de Saint-Martin-de-Hinx.
LATTASTE, Nathalie, IPARRAGUIRRE, Sandrine et LAFITTE, Claude Re181 R8 SMG 2903	Souhaitent que les parcelles G491, G493, G495, G497 et G498, soient classées en zone constructible.
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	
ARRANGOÏS, Jean-Claude Re45 R1 SVT 0603	S'inquiète sur l'atteinte à sa vie privée en raison de l'implantation d'un bâtiment dont les ouvertures sont dirigées vers sa propriété et sur les risques générés par la circulation chemin de Laste qui desservirait le collège à travers une zone humide.
LAPEGUE, Bernard Re71	Propriétaire d'un terrain cadastré situé 860 route de Bayonne,40230 St Vincent de Tyrosse, souhaiterait l'élargissement de la zone urbaine pour le passer en zone U.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
LAPEGUE, Bernard Re72 (identique à Re71)	Propriétaire d'un terrain cadastré situé 860 route de Bayonne,40230 St Vincent de Tyrosse, souhaiterait l'élargissement de la zone urbaine pour le passer en zone U.
METGE, Christian Re266 R10 MACS 0604	Souhaite qu'il ne soit plus fait état des aléas feux de forêt et remontées de nappe sur la parcelle agricole AH170.
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	
THIERRY, Éric Re4 (À rapprocher de Re5)	318 chemin du Comte : parcelles 40271 B 65 - 40271 B 66 - 40271 B 67 - 40271 B 70. Ces parcelles sont classées en zone agricole alors qu'il n'y a pas d'exploitation agricole concernée par ces parcelles. Souhaite construire un abri voiture ouvert sur la parcelle 67 et un « pool house » sur la parcelle 70, cela est impossible. Comment faire ? A joint plusieurs cartes.
Anonyme Re5 (À rapprocher de Re4)	Demande de modification des hauteurs maximales des limites séparatives toutes zones AU : passage à 2 mètres de hauteur.
DEFEUILLET-GOSSET, Véronique Re58	Dans un courrier joint à l'observation Re58, demande le classement en zone constructible des parcelles appartenant à l'indivision Gosset, situées lieu-dit « Arrihourcat » et cadastrées section I n° 100, 101, 929 et 931, actuellement classées en zone agricole pour les trois premières et en zone naturelle pour la dernière (zone en rouge sur le plan joint à la lettre).
VOISIN, François Re61	Demande, à Sainte-Marie-de-Gosse, l'intégration dans la zone urbaine du secteur des deux lotissements LE CLOS DE MILHOUQUET et LES PEUPLIERS qui ont été oubliés.
VOISIN, François Re94 C5 VOISIN 2703	Constate une erreur à corriger relative aux lotissements Clos de Milhouquet et Les Peupliers dont la zone entourée de rouge sur le document joint n'a pas été classée en zone urbaine.
CRON HIRIART, Alex Re113	Agriculteur, apporte des précisions et décrit son exploitation biologique et afin de lui permettre l'accès aux droits d'urbanisme en adéquation avec son activité sur le siège de son exploitation, demande le passage en zone agricole des parcelles G 187, 186, 185, 184 et 641 actuellement situées en zone N.
ORTHEGUY, Pascale Re174 R1 SMG 2903	Signale des erreurs de classement des parcelles I300, I301, I1130 et I1128 qui devraient être en zone constructible.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
ETCHEVERRY, Aline Re175 R2 SMG 2903	Demande la constructibilité de la parcelle 667.
DARRIGRE, Francis Re176	Demande qu'un ancien bâtiment agricole qui est devenu l'annexe d'une habitation puisse changer de destination.
CASCINO, Julien Re177 R4 SMG 2903	Demande que la parcelle 416 actuellement en zone N, soit classée constructible.
VOISIN, François Re178 R5 SMG 2903 Voir RE94 ci-dessus	Demande le classement en zone U de la *…illisible…* I1323.
BREDE, Franck et Sylvie Re179 R6 SMG 2903	Demandent le classement des parcelles I845 et I848 en zone agricole au lieu de zone naturelle
LAMAISON, Max Re180 R7L SMG 2903	Demande l'extension de la zone U sur la parcelle D533 et partiellement sur la parcelle D143. A joint un courriel à sa contribution.
VOISIN, François Re182 R5L SMG 2903 Voir ci-avant Re 178 et Re94	Demande le classement en zone urbaine de deux lotissements et d'une dent creuse I1323.
Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re227 R9L SMG 0503	Demande la correction d'erreurs matérielles. Joint une lettre.
Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re230	Demande la modification de l'OAP « Habitat » portant sur le nombre de logements, sur le nombre de logements à l'hectare, l'implantation d'un logement collectif et la création d'un corridor japonais.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
R10L_SMG_0504	
Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re231 R11L_SMG_0504	Demande de clarifier les règles pour le recul hors agglomération pour les routes départementales de 1ère catégorie.
SUHAS-CANTEGRIT, Sylvie Re237	Demande le changement de destination pour les parcelles OA800,801,34 et 35, classées en zone N. À noter la présence : - d'un bâti existant sur la parcelle 801 - de murs de l'ancienne maison d'habitation d'origine sur la parcelle 800 A joint deux documents.
SUHAS, Sylvie et Pierre Re239 (Voir Re237)	Mêmes demandes que ci-dessus.
SAUBION	
SERAC, Frédéric Re52	Demande pouvoir construire un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle 2414, jouxtant un airial aménagé, au lieu-dit Arguins à Saubion. A joint un plan cadastral. (la vue aérienne citée dans l'observation est absente).
SAUBRIGUES	
DUNOGUIEZ, Alain Re36 R1 SBRIG 1603	Demande le classement en zones constructibles de deux parcelles situées : 1°) – à Soorts-Hossegor (AS75) ; 2°) – à Orx (OD473).
SECHEER, Vincent Re37 R2 SBRIG 1603	Souhaite : 1°) – à SAUBRIGUES, rebâtir une écurie en couverture photovoltaïque sur la parcelle D751 ; 2°) – à SAUBRIGUES, sur la parcelle AH551 (lire AH37) en zone agricole, construire un bâtiment de stockage. Possède un C.U ; 3°) – à SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, que soit reconsidérée la trame bleue impactant les parcelles OB515, 516 et 517 (le ruisseau ne coule que deux fois par an) ; 4°) – à SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, pouvoir accueillir du public sur la parcelle OB515 et implanter des Habitations Légères de Loisir sur la parcelle OB517 (demande de permis en cours).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
BRIBET, Valentine Re38 R3 SBRIG 1603	Demande le classement en zone agricole de la parcelle OB57 actuellement classée en zone naturelle afin de débuter une activité de maraichage.
BRIBET, Valentine et GOMES, Paulo Re250	Argumentent et demandent le reclassement en zone A de la parcelle OB0057, actuellement classée en zone N, afin de créer une entreprise de maraichage et d'élevage avec des légumes et de la volaille dans un premier temps, puis des fruits dans un second temps, afin de préparer des pots pour bébés.
SAUBUSSE	
DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	Demande renseignements pour possibilités de construction en zone N.
SEIGNOSSE	
BERGUES, Michel Re12 R3 SEI 0803	Consultation sans observation. N° R3_SEI_0803
BRINGUIER, Jean-François Re13 R4 SEI 0803	Indique que la zone des 50% d'emprise sur des zones pavillonnaires et résidentielles, a un découpage qui manque parfois de sens. Comment se fait-il que AK272 soit dans le périmètre de 50% et non AK188 ? La logique serait d'exclure AK272 et AK273 de cette possibilité d'augmentation d'emprise au sol, afin de préserver le caractère résidentiel de cet ilot de constructions.
M. et Mme. DE THONEL D'ORGEIX, Re10 R1 SEI	Contestent le classement du bâtiment sur la parcelle AK251, située au 2123 ave. Charles de Gaulle à Seignosse, dans les éléments du patrimoine à protéger. Demandent le retrait du bâtiment.
MEYRIEUX, Nicolas et BERNARDI, Tristan Re11 Re2 SEI	Indiquent avoir un projet d'installation agricole sur des terrains SAFER, répertoriés en réservoirs de biodiversité, ce qui mettra à mal la viabilité économique du projet (parcelles BS50 à Saint-Geours-de-Maremne et BO135, BO139, BO141, BO946 et BO948 à Josse).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
PEIGNÉ, Sandrine Re15	Fait part de son opposition à la modification du PLUi sur la commune de Seignosse. Ce projet va faire perdre l'âme de "village" de Seignosse.
MAUBANT, Alexandre Re17	Contre ce nouveau PLUi. Les clôtures seront inesthétiques, la hauteur de 4,50m en limite séparative ! Et pourquoi pas 10m tant qu'on y est ! 25% de logements sociaux qui ne bénéficieront pas aux jeunes Seignossais qui ne parviennent pas à se loger, mais à **…..** ***modéré par le commissaire enquêteur en raison du caractère injurieux de cette partie de la contribution……*** qui n'apportent rien à notre territoire. Non aux promoteurs qui vont bâtir des logements sur plusieurs étages, qui vont défigurer notre environnement. Ces décisions sont absurdes et laissez la nature tranquille.
Anonyme Re39	Indique qu'actuellement, aucun bâtiment de la commune de Seignosse n'est classé dans la catégorie « éléments patrimoniaux à préserver ». Avec cette modification du PLUi de nombreux bâtiments du centre bourg se retrouvent classés, et cela sans aucune raison. Conteste l'intégration de sa maison dans le patrimoine à préserver par comparaison avec d'autres bâtis. Usera de son droit de recours devant la justice administrative.
Anonyme Re40	Opposition à certaines règles relatives au clôtures des limites séparatives qui sont considérées trop souples par le/la rédacteur(trice). Considère que les règles du PLUi sont élaborées pour répondre aux besoins et aux spécificités de chaque commune. Il se peut que Seignosse ait des particularités qui justifient l'adoption de règles différentes de celles des autres communes de la CC MACS. Cependant, il est également important que les règles du PLUi soient cohérentes sur l'ensemble du territoire intercommunal.
Anonyme Re41	Considère que la crise du logement à Seignosse fait rage et que le choix de la commune de réduire les parcelles ouvertes à l'urbanisation est très incompréhensible ! Il est important de rappeler que les règles d'urbanisme sont élaborées pour répondre aux besoins de développement de la commune. Indique qu'il est nécessaire aujourd'hui de préserver et de proposer des terres pour l'accession à la propriété et ainsi permettre pour de nombreuses familles de se loger dans la commune.
Anonyme Re42	La modification proposée par le PLUi intercommunal consiste à augmenter l'emprise au sol du centre bourg à 70%. Cette augmentation de la densité urbaine peut avoir des conséquences négatives sur l'environnement naturel de Seignosse ainsi que sur l'identité de la commune.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	Considère qu'il est important de maintenir un équilibre entre les besoins de développement urbain et la préservation de l'environnement naturel. L'augmentation de l'emprise au sol peut conduire à une minéralisation excessive du centre bourg, ce qui peut avoir un impact sur l'esthétique de la commune ainsi que sur la qualité de vie des habitants. Indique qu'il est essentiel que les autorités intercommunales prennent en compte les préoccupations des habitants de Seignosse et travaillent à trouver des solutions qui permettent de répondre aux besoins de développement urbain tout en préservant l'environnement naturel et l'identité de la commune.
Anonyme Re43	Fait remarquer que la modification proposée dans le PLUi en termes de hauteur des constructions en limite séparative peut causer des problèmes de voisinage. Les murs de 4,5 mètres de hauteur peuvent créer des situations inconfortables pour les habitants, en réduisant la luminosité et en créant une sensation d'enfermement. En outre, cela peut nuire à l'esthétique de la zone et affecter la qualité de vie des résidents. Les voisins ne pourront plus profiter de la vue et de la luminosité de leur propriété, ce qui peut être source de conflits et de désaccords. Il est donc important de considérer l'impact de cette modification du PLUi sur le bien-être des résidents de Seignosse et de réfléchir à des alternatives pour préserver l'intimité des propriétés tout en préservant la qualité de vie des habitants.
ESPALLIER, Mélanie Re54 ci-après	Habitante de Seignosse, souhaite donner son avis concernant les modifications du centre bourg : - qu'une école au niveau du centre et l'autre côté étang noir c'est pertinent : moins de problème de circulation ; - l'école est neuve dans le centre, quel intérêt de la détruire ? - Les espaces verts permettent *« l'imperméabilisation »* des sols, urbaniser le centre et urbaniser les terrains attenant à l'étang noir ne fera qu'empirer l'évacuation des eaux Le village a déjà toutes les commodités dans le centre et il y a déjà de nombreux immeubles pour répondre à la demande croissante.
CAMBLANNE, Lionel Re47	Exprime son désaccord et son incompréhension sur le projet de modification n°3 concernant : 1°) la réduction des surfaces urbanisables (difficultés pour se loger, retrait de parcelles de la ZAD, spéculation, exclusion de la population, effets du ZAN à venir) ; 2°) – des emprises au sol qui vont changer l'âme du village (densification nuisible, parkings et moins d'espaces paysagers en pleine terre, destruction de l'âme du village) ; 3°) – la hauteur des constructions en limites séparatives génératrices de troubles, préjudices et nuisances divers.
Anonyme Re51	Habitant Seignosse, dans un quartier résidentiel, est opposé à la hauteur de 4,5 mètres en limite de propriété.
VIDALINC, Bruno	Souhaite construire une habitation sur la parcelle OF 005 de 12.000m2.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
Re59 et Re60 R5 SEI 1603	
WOLF, Peter Re74	Indique que la modification du PLUi raisonnable (en ce qui concerne la commune de Seignosse) va dans le bon sens, même si elle ne va pas assez loin dans la réduction de l'artificialisation des sols, dont l'objectif devrait être Zéro Artificialisation Net. Il faut se rendre à l'évidence, si on veut continuer à accueillir des nouveaux habitants, y compris à des couts modérés, et rester respectueux de l'environnement, la seule option est la densification de l'existant, y compris avec logements sociaux, et augmentation des hauteurs.
LAMOUROUX, Claudette Re93 C4 LAMOUROUX 2403	Indique qu'il est nécessaire d'uniformiser l'aspect des clôtures avec les communes proches. Regrette que le bourg ne possède pas suffisamment de patrimoine à protéger. Est opposée à une emprise au sol des constructions, portée à 70% ce qui serait source d'imperméabilité accrue, ainsi qu'à la destruction de l'école du centre bourg dont elle ignore le projet de remplacement. Est également opposée à la réduction des zones constructibles car rendant impossible l'installation de nouvelles familles. Considère inadmissible une hauteur de 4,50 mètres en limites de propriétés
BUISSON, Alain Re104	Indique et développe dans sa contribution que les mesures de densification envisagées à Seignosse sont une aberration et que le projet de modification n°3 est très éloigné des principes affichés par la municipalité avec pour conséquences un afflux de véhicules et une dégradation de la richesse paysagère,
Mme. DUTRAIVE Re107 R6 SEI 2403	Opposée à la hauteur de 4,50 mètres des constructions en limite de propriété.
Anonyme Re129	D'une manière générale, fait état : - de ses préoccupations pour la qualité de la vie dans le centre de Seignosse où la circulation est compliquée. Regrette le manque d'harmonie dans le choix des clôtures. Est opposé aux hauteurs des constructions en limites séparatives et refuse que le PLUi soit modifié.
RAILLARD, Christophe Re133	Dans sa contribution : - indique qu'il est nécessaire que la commune soit soumise aux mêmes règles de clôtures que les autres communes de MACS ; - émet des réserves et commentaires sur le choix de la commune en matière de protection du patrimoine bâti ; - craint que les règles d'emprise au sol ne changent l'identité du bourg dont les nombreux parkings vont contribuer à le minéraliser ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	- considère qu'un espace réservé au projet de « Cœur de Bourg » n'est pas expliqué ; - indique que la commune connaît une crise du logement et la modification du PLUi va aboutir à une raréfaction de la ressource pour les Seignossais ; - redoute que les règles de construction en limites séparatives envisagées ne modifient profondément les relations de voisinage. Enfin, la densification du bourg entrainera inévitablement, une absence, déjà cruelle d'espèces arboricoles endémiques tels que les pins, chênes-verts et lièges ou arbousiers.
Anonyme Re142	Est opposé à la densification du bourg de Seignosse au détriment de la qualité de la vie et de son calme. Ses espaces verts, dont la fraîcheur, permettent de lutter contre le réchauffement climatique. La prolifération de logements va mettre en péril l'esprit de ce beau petit village qu'est Seignosse.
STURBOIS, Denis Re149	Considère que ce nouveau PLU, avec cette densification aura pour conséquence la perte de l'esprit village de Seignosse. Craint l'accentuation des phénomènes d'inondation par l'augmentation des surfaces urbanisées, la saturation des infrastructures (routes pas assez larges, absence de trottoirs...). « À croire que ce PLU est écrit sur mesure pour les promoteurs en recherche de programmes... Il aurait été plus cohérent que la municipalité ouvre ses terrains à l'urbanisation et accompagne ainsi les primo acquéreurs de Seignosse ».
ROZIER, Hervé Re158	Propose des travaux et aménagements (trottoirs, feux de signalisation, radars) dans le village de SEIGNOSSE afin d'en améliorer la qualité de la vie.
STEIBLÉ, Anne-Marie et Dominique Re168 C9 STEIBLE 0304	Sont propriétaires de la parcelle AC479, partiellement classée en zone U (qui englobe les parcelles 435, 436, 437). Ont par la suite acquis la parcelle 447. Demandent que pour leur terrain, la bande 5 mètres côté nord soit constructible et que celle des voisins sur la même largeur, le soit également. (Joignent des extraits cadastraux).
BOUET, Chantal Re186	Indique qu'il n'y a aucune logique à réduire l'urbanisation au sein de la ZAD de Seignosse. Est opposée à la modification concernant la hauteur des constructions en limite de propriété, ce qui va nuire à la qualité de la vie et aux relations de voisinage.
DURAND, Jean-Marie Re213	Est opposé à la hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques à 1,4 mètres. Considère que cette valeur réduite est une régression pour le bien vivre dans la commune et pour le respect d'un environnement agréable avec des nuisances visuelles.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
DURAND, Jean-Marie Re216	Demande pour le moins, que les modifications du PLUI (augmentation de la hauteur des façades et réduction de la hauteur de clôture) soient annulées et que l'exigence de retrait minimum de 2 m, pour un toit terrasse traité en attique, s'applique à toutes les façades et pas seulement à au moins une des façades. Souhaite enfin qu'il y ait une longueur maximale d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques ou une réduction de la hauteur de façade ou de faîtage.
LEVAVASSEUR, Sophie Re242	Est opposée à la réalisation de l'OAP n°3. Craint des nuisances sonores, la pollution, l'augmentation du trafic automobile et la dévalorisation de sa maison.
LAMARQUE, Jean-Pierre Re271 R7_SEI_0304	Argumente et demande que la parcelle AE33 soit classée en zone constructible.
SOORTS-HOSSEGOR	
Anonyme Re46	Un nouveau programme va voir le jour le long du « Boudigau » sur des terrains qui étaient non constructibles car submersibles : programme SOBRIM au 10/12 rue Maurice MARTIN. Le long du Boudigau l'eau peut remonter avec les marées et bétonner ces surfaces avec des immeubles de deux étages est surprenant. Cette rue était pour le moment préservée avec uniquement des maisons individuelles. Difficile de comprendre ce changement de cap, et où va aller l'eau de pluie qui imprègne largement le bas des terrains. Tout devient béton, la ville se transforme dans le mauvais sens. Programme SOBRIM Hotel du Parc
LASSEUR, Célian Re70	Avec regrets mais sans étonnement, observe que ces modifications sont destinées à amplifier le caractère idéologique et collectiviste du PLUI. Une communauté de communes n'est pas un outil d'uniformisation des communes et de disparition des spécificités des communes qui la composent, contrairement à l'action menée ici grâce à l'usage détourné des "compétences" qui lui sont dévolues. Elle ne possède aucun territoire ; chaque commune est responsable de son territoire conformément aux décisions de ses élus. Demande le rejet de projet contraire à la lettre et à l'esprit de la loi.
TISSIER, Daniel Re220	Propriétaire d'un local commercial situé 36 Rue des Landais, indique que le projet de modification prévoit de faire évoluer les activités sur la Place des landais vers une mixité de fonctions limitées plutôt qu'une mixité renforcée en limitant les activités de commerce et de services aux seules activités de restauration, hébergement hôtelier et touristique. Cela aura des répercussions tant économiques, que sociales et de copropriété.
NILSSON, Anna	Est opposée à certaines règles relatives :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
Re243	- au calcul de l'emprise au sol (marches) ; - à la nécessité d'uniformiser les débords des avant-toits ; - aux corbeaux, bacs à fleurs et autres éléments de décoration des façades qui ne devraient pas compter comme emprise au sol car c'est de la « modénature » de façade - à la diminution du minimum de surface de pleine terre à 65% ; - aux pergolas non couvertes qui ne devraient pas compter comme emprise au sol comme dans les autres communes.
PAGAOGA, Sylvain pour Patrick LAZORTHE Re249 et Re265 ci-dessous.	Argumente et demande le reclassement en zone U de la partie actuellement classée en zone 2Au, de la parcelle AS4. A joint 10 documents également accessibles sur WeTransfert.
LAZORTHE, Patrick Re265 et Re249 ci-dessus R9L MACS 0604	Indique que la parcelle AS4, actuellement classée en 2Au aurait due être classée en U. Précise qu'il ne s'agit pas d'une zone boisée, mais d'une prairie. Joint un document de 32 pages.
SOUSTONS	
DELANGE, Laurent Re2	Constate et décrit des incohérences ainsi que l'aggravation de certains risques (inondations et feux de forêt). Conteste le classement de la parcelle CP.36 qui abriterait une faune protégée. Regrette l'absence d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales dans les zones inondées, notamment avenue des Cutyots à SOUSTONS. Considère enfin que le risque d'incendie de forêt pourrait piéger les habitants de Soustons-Plage en raison de l'étroitesse du pont de Pêtre. S'interroge sur les moyens mis en œuvre pour pallier ce risque. (A joint des photos).
TOUZANI, Sirine Re3	Regrette l'accumulation de règles et demande à ce que le PLU soit révisé, considérant qu'il tend à figer les règles de construction. Émet des propositions relatives à l'aléa inondation et remontées de nappe, demande à ce que soient explicitées les règles de volumétrie en limites séparatives et ne comprend pas l'interdiction d'utilisation des brandes et ganivelles. Demande que soit précisée l'expression « bâti d'élevage non clos ». Enfin, relève une erreur de changement de zonage. Joint 4 documents.
LAUDOUAR, Jean-Baptiste Re67	Demande le classement en zone constructible de 20 parcelles classées en zone naturelle. (Joint un état récapitulatif).
POULIN, Pascalie Re73	Demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle AP165, actuellement en zone N et partiellement impactée par un réservoir de biodiversisté.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
CAYLA, Catherine Re76	Adresse de nombreuses, remarques, interrogations et observations et oppositions relatives à l'environnement, à la forêt, aux risques, et à l'urbanisation.
MAUVOISIN, Charles Re82 R2 AZU 2203	Demande que la parcelle AI839 située à SOUSTONS, soit classée en EBC.
THIBAUD, Didier pour l'association URPSP Re97	Président de l'association URPSP (union des résidents propriétaires de Soustons plage) qui regroupe plus de 50 membres dont les 3/4 sont résidents permanents ou semi saisonniers (plus de 6 mois de présence). Font part de leur grande inquiétude sur 3 points majeurs relatifs : 1°) - aux parcelles CP36/CP38/CP39/CP370/CP383/CP384/CP400 qu'il convient de conserver en zone boisée ; 2°) – que l'absence de réseau de collecte et d'assainissement des eaux pluviales soit prise en compte pour le classement de ces parcelles alors que le quartier présente des axes de ruissellement majeurs ; 3°) - enfin dans le PLUI initial de Soustons, les zones UDe d'habitat diffus ont été reclassées en zones urbaines alors qu'aucune modification d'habitat ni de service n'a été réalisée. Pour quelles raisons ? Pour toutes les raisons évoquées, l'association sera extrêmement vigilante sur l'évolution du PLUi afin de préserver le cadre naturel de Soustons plage qui fait partie de l'attractivité de la ville de Soustons
BIRE, Patrick Re105 R1 SOU 1603	S'interroge sur le futur classement de la parcelle AI 803 à Soustons, à l'issue de la modification n°3 du PLUi.
BIRE, Patrick Re254 R2L SOUSTONS 3003	S'interroge sur sa future adresse postale après l'entrée en vigueur de la modification n°3 du PLUi. A joint deux documents parcellaires.
ANGELU, Alain Re44 - Re115 et R2L MAG 1703 (Voir également sous le patronyme de ANGUELU)	Afin de désenclaver la parcelle BX210 sur la commune de Soustons, demande un droit de passage sur les parcelles BX209, 211 et 212. (Joint un plan castral).
AUDEGUIS, Véronique Re132	Indique, argumente et développe qu'à Soustons Plage : - l'ensemble des parcelles d'espaces verts voirie encerclant le bâti a été rétrocédé par la SATEL au domaine privé de la commune en 2000. Or ces parcelles boisées classées N apparaissent au PLUI soudain incluses en zone U laquelle est en réalité

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	elle-même une zone d'habitats excentrés et peu dense (UDe) en rapport avec l'espace végétal qui l'entoure. Cette zone n'a subi aucune évolution depuis le dernier PLU et son architecture est achevée. Il serait essentiel de reclasser toutes les parcelles boisées de la zone U en patrimoine végétal et paysager à protéger (+habitats faune) et de reclasser la zone U en UDe en la dissociant des parcelles boisées N (actuellement tout est qualifié en U). En effet en référence à l'arrêté du 20/07/2023 portant sur la prescription de la modification n°3 du PLUI on retient parmi ses objectifs la mise à jour des annexes du règlement, liste du patrimoine protégé ,.. et la rectification des erreurs relevant de contradictions ou erreurs d'intégration d'évolutions. - Une mise à jour de liste incluant ce patrimoine naturel (qui est aussi zone d'infiltration pluviale des quartiers) garantirait un maintien environnemental suivi propre à l'architecture de Soustons plage et requalifier la zone U en UDe correspondrait à rectifier une erreur au regard de la réalité de l'habitat et des services . En zone AU1 de Soustons plage une OAP "aire de camping-cars" a été projetée au PLUI (OAP 11). Cette parcelle n'a plus vocation à accueillir le projet déplacé en amont. Il s'agit d'une forêt naturelle régulièrement inondée l'hiver (zone tampon) et qui abrite des espèces protégées (huppe fasciée, fauvette pitchou etc. – voir étude environnementale cabinet ETEN). Pourquoi cette zone AU1 n'est-elle donc pas requalifiée en N ou en EBC ?
LAUDOURD, Arnaud BEDAT, Anouk Re258 C14 LAUDOUARD BEDAT 2503	Demandent que la parcelle AS380, actuellement classée en zone N, soit rendue constructible. On joint deux extraits parcellaires.
BATS, Jean-Jacques Re257 C13 BATS 3003	A déposé une lettre demandant que les parcelles AS0079, AS0080, AS0081 et AS0169, soient rendues constructibles.
BORDUS, Alexandra Re134	Relate qu'une erreur matérielle persiste consécutive à la validation du PLUi en 2020. Elle porte sur les parcelles AE159 et AE162, chemin de Laurens, qui sont toujours répertoriées BL159 et BL162. Demande la rectification.
ANTOINE, René Re141	Demande de changement de destination d'un garage en habitation pour son petit-fils, en raison de son état de santé (parcelle AR98). Joint 4 documents.
M. et Mme GUILLON Re143	Sont surpris que la parcelle CP400 soit dorénavant classée en 2Auh. Même constat pour les parcelles CP38, CP39, CP370, CP383. Cet espace naturel boisé (environ 6 hectares) représente une protection contre les inondations de la rue des Cutyots qu'ils constatent lorsque les pluies sont abondantes.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	Il constitue également un site naturel propice à la préservation des espèces protégées comme la huppe fasciée ou la fauvette pitchou. Demandent à ce qu'il reste en EBC pour la sécurité des habitants et la protection des espaces naturels soustonnais.
MATHON, Thérèse Re148	Redemande le classement en zone constructible de la parcelle AI 861, sise route de Labagnère à SOUSTONS, constituant une « dent creuse » au titre de la Loi ELAN qui oblige désormais de faire une analyse des dents creuses et des capacités de densification. La trame verte et bleue étant assurée par la zone NS de part et d'autre du ruisseau de Pey.
SAVET, Mathilde et PE-REIRA, Frédéric Re153	Maintiennent la demande de changement de destination de la parcelle BP0053, actuellement en zone N et souhaitent obtenir une réponse relative à la possibilité d'aménagement d'un logement dans un bâtiment sur cette parcelle.
LAURIER, Cyril Re160 C8 LAURIER 3003	Demande le classement en zone constructible d'une parcelle à SOUSTONS, non identifiée, afin d'y ériger des logements collectifs.
MONCASSIN, Alain Re163	Argumente et considère que les parcelles CP383, CP384 et CP400 ne doivent pas être classées en 2Uah. Indique qu'urbaniser encore serait un non-sens au regard des risques écologiques et de la qualité de la vie. La nouvelle révision du PLUI de Soustons doit au contraire se tourner vers la protection de son environnement par la préservation de ses espaces naturels et de sa forêt.
CORDIER, Bernard Re187	Indique que les parcelles CP 36/ CP 38/ CP 39/ CP 370/ CP383/ CP384 / CP400 doivent être conservées en zone boisée et/ou naturelles en raison de l'aléa remontée de nappe ou submersion marine. L'augmentation de l'urbanisation et donc de l'artificialisation des sols sur ces parcelles ne fera qu'accroitre le problème tel qu'il a été présenté lors des réunions d'information sur les études d'hydrologie de Soustons et Vieux Boucaux.
MORESMAU, Jean-Michel Re189	Signale des adresses incorrectes : - parcelle AD 483 devient AD 1053 et AD 1054 à l'intérieur de ces parcelles, les adresses postales actuelles sont le 28 ter et le 28 quart ; - parcelle AD 484 devient AD 1055, AD 1056 et AD 1057 à l'intérieur de ces parcelles, l'adresse postale actuelle est le 28bis, l'adresse 5518 est inutile.
Anonyme Re190	Argumente, interroge et émet des observations relatives à l'aléa inondations. Développe dans un document de 3 pages.
Anonyme	Dans cette contribution, il est indiqué :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
Re191	- que le PLUI met à jour les zones de remontées de nappes et d'inondations de cave. Par contre, il manque l'identification des courants souterrains et des zones de résurgences ; - que les prescriptions pour défendre et faire évoluer ce schéma hydraulique mériteraient un chapitre unique car elles sont floues, diluées ou manquantes. Joint un document de 3 pages
Indivision d'ARGAIGNON Re204	Demande que les parcelles AD269, AD283, AD284, AD286 et AD565 soient ouvertes à l'urbanisation par classement en Au1.
GEDET, Amélie Re207	Représente la société LIDL. Dans le cadre d'un projet de démolition-reconstruction d'un magasin existant à l'enseigne « LIDL » situé 1 rue Philip à 40130 SOUSTONS sur un terrain d'assiette cadastré Section BW parcelles n° 347, 349, 351, 816, 546, il est demandé : - une modification de la règle de hauteur afin de permettre la réalisation d'une construction d'une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit qui permettrait de réaliser un magasin en R+1 comportant des places de stationnement en rez-de-chaussée ; - que le coefficient de 45% soit réduit à 30% dans le cadre de ce projet de restructuration ou de porter à 50% les espaces libres restants.
LAMOILLE MORESMAU, Thomas Re211	Demande le changement de destination d'une bergerie sur les parcelles cadastrées section AW n°91-93 et 212.
DIVARD, Michel (Association des propriétaires et résidents de Port-d'Albret) Re238	Attire l'attention sur le sous-dimensionnement du pont à une seule voie de l'avenue de Pinsolle à SOUSTONS qui ne permettrait pas, en cas d'incendie, l'évacuation des nombreux véhicules stationnant sur le parking de l'océan. Demande son doublement.
PAUME, Nadine Re245	Sollicite le classement en zone constructible de 496 m2 situé en zone N dans le coin nord-ouest de la parcelle « 000 PEY AL163 ».
LEGLIZE, Christophe Re251 C12 LEGLIZE 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible de la parcelle AS104.
244 - **NOTA** : Une permanence téléphonique a été tenue le 31 mars 2023 avec M. Marc DARGELAS, demeurant à SOUSTONS, l'intéressé n'ayant pu patienter au cours de la permanence de la veille. Sa demande était relative à l'évolution de l'OAP n°2 de SOUSTONS (programmation et nombre de logements à l'hectare). L'interlocuteur a été renseigné ainsi que sur la mise à disposition du registre électronique pour déposer une contribution.	

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
TOSSE	
LABARTHE, Mathieu Re35 et Re248 R1L TOS 1403	Remet des documents (une lettre et un constat d'huissier) relatifs à l'occupation illégale de parcelles agricoles par la société DST BATIMENT à Saint-Geours-de-Maremne, générant des nuisances
FP REAL ESTATE Re161	Le cabinet d'avocat représentant FP REAL ESTATE sollicite une modification de l'OAP n° 9 prévue sur la commune de Tosse permettant d'éviter tout débat sur la légalité d'un permis d'aménager modificatif.
LABARTHE, Mathieu Re248 et Re35	A déposé quatre documents et demande à avoir confirmation que c'est bien au Maire de Saint-Geours-de-Maremne de faire cesser l'infraction dans le litige qui l'oppose à la SCI HERIDIS et à la SARL DST.
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	
Anonyme Re19	Il est indiqué : "Pour l'Opération n°2 OAP n°4: il est retenu 70% minimum de logements locatifs sociaux". Selon la densité de logement à l'hectare indiquée, le total estimé des logements sur les 7 OAP serait de 354 logements. Compte tenu de la règle indiquée de 50% de logements sociaux par OAP avec la particularité de 70% pour l'OAP n°4 cela totaliserait 214 logements sociaux. Ce qui interroge, c'est que près de 50% des logements sociaux seront situés dans les quartiers Est du village, entre la route des lacs et la lisière de la forêt, et qui plus est regroupés puisque les zones en OAP concernées sont en continuités (OAP N°1, OAP N°2 et OAP N°4). N'y aurait-il pas une question de Mixité urbaine ?
Anonyme Re 21 À rapprocher de Re19	Rectificatif contribution Re19 Erreur de frappe dernier paragraphe : « ce qui interroge c'est que près de 80% de logements sociaux seront situés dans les quartiers Est du village »
Anonyme Re53	A Vieux-Boucau, dans l'OPA N°6, la partie Sud était en Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU ce qui était justifié compte tenu de la présence de magnifiques et importants arbres. Maintenant, dans le PLUi, il est prévu de déclasser cet Espace Boisé Classé pour le reclasser en zone constructible. Cet espace vert très arboré, situé à l'entrée Sud de Vieux-Boucau n'est donc plus protégé. C'est une perte. Pourquoi augmenter la constructibilité ? Dans l'OAP N°1, le nombre de logements est estimé à 37 et le promoteur Nexity réalise actuellement 32 logements. Il n'est donc possible de réaliser que seulement 5 logements dans la partie ancienne « Bouchonnerie ». C'est une bonne chose, car ce site mérite d'être sauvegardé. Il fait partie du patrimoine de Vieux-Boucau.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
Anonyme (Un collectif d'habitants). Re64	Actuellement Vieux Boucau est la plus petite commune en superficie (425 h) du littoral et la plus dense en nombre d'habitants au km². À l'examen de la modification n° 3 du PLUI il apparait qu'est prévue la construction de 354 logements uniquement dans les zones d'orientation d'aménagement (OAP) dont 258 dans les quartiers Est, vers la forêt, soit 73% des constructions futures. La graduation de densité prévue dans les documents d'urbanisme précédents est bouleversée au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants. En effet, les quartiers Est au-delà de la route des lacs sont caractérisés par un habitat individuel aéré. En conséquence, nous émettons un avis défavorable et demandons que l'équilibre actuel soit maintenu d'autant plus que les aléas climatiques (inondations par remontée de nappe, feu de forêt...) nous obligent à ne pas augmenter la densité bâtie. Un Collectif d'habitants.
Anonyme Re88	Citant le règlement, l'intéressé considère que l'interdiction du recours aux matériaux en PVC et composite est illégale au niveau d'un PLU (art151-18 du code de l'urbanisme) sauf dans les sites remarquables protégés, ce qui n'est pas le cas de Vieux Boucau.
Anonyme Re89	À Vieux-Boucaux ne comprend pas « la politique de densification », plus importante que dans toutes les autres communes, ce qui va entrainer une forte augmentation de la circulation automobile, des risques d'accident au niveau de la traversée de la piste cyclable surtout l'été, de la pollution et la nécessité d'abattre beaucoup d'arbres. Tout ceci est contradictoire avec la politique menée par la municipalité : un particulier n'a pas le droit d'abattre un seul arbre, (s'il obtient l'autorisation, il doit impérativement en replanter 2). « Beaucoup d'inconvénients pour des habitations qui, à part les logements sociaux, seront secondaires ».
LABEYRIE, Christine Re98	Déplore qu'en reportant en limite nord de Vieux Boucau l'ensemble des activités commerciales et de dépôts, la commune de Messanges contribue à dénaturer et à enlaidir l'entrée nord de la station touristique de Vieux-Boucau. On peut déjà constater la déforestation aux alentours de la caserne des pompiers (préambule à un futur aménagement ?). Il serait souhaitable qu'une véritable réflexion paysagère soit partagée entre les deux communes. Le traitement de l'ancienne route des lacs mérite mieux qu'une vision strictement économique.
LABEYRIE, Christine Re100 Additif à Re98	Le traitement de la route des lacs mérite mieux qu'une vision strictement économique et mercantile.
LABEYRIE, Christine Re131	Émet deux observations :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
	- sur le dossier mis à l'enquête : pour une meilleure compréhension il aurait été souhaitable qu'une synthèse des modifications par commune ait été présentée au public ; - sur le recul du trait de côte à Vieux-Boucau : demande à être renseignée sur les zones de replis des établissements de plage et du poste de secours.
LABEYRIE, Christine Re156 R1 VB 0803	Propose de regrouper les modifications du PLUi, par communes et indique ne pas avoir pu trouver dans le dossier, les zones de repli des établissements de plages et du poste de secours, par rapport au recul du trait de côte.
Association « Bien vivre au calme à Vieux-Boucau » Re135	L'association constate que le projet de modification (et non de révision) du PLUi va générer une densification conséquente du bâti et afin de préserver au mieux la qualité de la vie, fait des propositions afin de réguler le recours aux locations de courte durée.
M. et Mme. LARGE-BEDE-REDE Re146, Re253, Re260 R4 MACS 0604	Demandent le classement en zone constructible des parcelles AD10, rue des jardins et AL162 rue de Bénouville.
Anonyme Re214	Est opposé à la nouvelle règle du droit à construire sur une grande partie de la commune (auparavant de 40% côté plage et 30% côté forêt il serait désormais lissé à 35% sur les deux zones). Considère qu'il ne s'agit pas, comme présenté par la municipalité, de « rééquilibrer des droits » mais d'observer la simple géographie des lieux et préserver la tranquillité des habitants.
GUYMARE, Hervé Re215	Fait état de la paradoxale qualité de la vie dans la commune et à son urbanisme qu'il convient de protéger. Elle peut et doit rester cet écrin unique, avec son patrimoine et son histoire : aux Boucalais d'en décider.
Maire de VIEUX-BOUCAU Re222	Le maire, dans un document de 13 pages émet des observations relatives aux annexes du règlement, au règlement graphique, à la destination des constructions et à l'usage des sols et natures d'activités, aux dispositions générales du patrimoine, aux façades, aux couvertures, aux menuiseries extérieures et fermetures, aux clôtures, aux zones agricoles et aux clôtures en zone naturelle.
REY, Yvan Re223	Interroge et argumente sur le zonage du camping de la Sablère, sur le classement du parcellaire AA19 et AA20, les effets de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols.
Maire de VIEUX-BOUCAU Re229	Dans un document de 13 pages apporte diverses observations portant notamment sur le patrimoine architectural, le règlement et ses annexes, la cartographie, l'usage des sols, la zone agricole et les clôtures en zones naturelles

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
Maire de VIEUX-BOUCAU Re252 R2L VB 0504	A déposé un document (108 pages) à substituer à l'annexe 5 du chapitre 3 du règlement (patrimoine remarquable).
BEDEREDE, Elise Re252 R3 VB 0604	Conteste le classement de deux parcelles en EBC (AB10 et 162).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

COMMENTAIRES DE LA COMMISSION

Au terme de cette enquête, ce sont 274 contributions et propositions qui ont été comptabilisées de la façon suivante :

- 137 contributions dans les registres papiers (scannées par les mairies et intégrées dans le registre électronique par MACS°.
- 137 contributions dans le registre électronique (quelques avis favorables qui concernent l'abrogation partielle du PLUi).

En outre :

- 5613 visiteurs ont consulté le dossier électronique de l'enquête.
- 2120 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents du dossier électronique.

Il est également à noter que la commission d'enquête constate que le projet de modification n°3 du PLUi n'a pas recueilli un nombre conséquent d'avis favorables (voir ci-avant la relation comptable des observations).

Il se confirme comme à chaque enquête publique, que la population, dans son immense majorité, est venue à la rencontre des commissaires enquêteurs, d'une part sans avoir consulté le dossier, mais également, sans notion de différenciation entre une révision du PLUi et une modification. En outre, les visiteurs attendent, très souvent du commissaire enquêteur qu'il leur explique le contenu du dossier, sa portée et ses conséquences individuelles.

Toutefois, il y a lieu de mettre en exergue l'apport du recours au registre d'enquête électronique qui a grandement favorisé la participation et le traitement des observations et propositions diverses.

IV – COMMENTAIRES RELATIFS AU MEMOIRE EN REPONSE

La communauté de communes MACS a décidé d'apporter une réponse individuelle à chacune des contributions et observations,

La commission d'enquête, considérant l'importance d'un tel projet, a également individualisé ses avis. Face à certains doublons, elle a toutefois exprimé un avis unique pour des contributions mettant en exergue la/les même(s) observation(s).

NOTA : Afin de rendre aisément consultable la version imprimée du rapport de la commission d'enquête, celle-ci a fait le choix de traiter les commentaires relatifs au mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations, dans un document séparé de 113 pages (tome 2).

V - CLOTURE DU RAPPORT

De ce qui précède, la commission d'enquête a pu émettre deux avis (pour la modification n°3 du PLUi et pour l'abrogation partielle du PLU de MOLIETS-ET-MAÂ) figurant dans deux documents joints au présent rapport.

Fait à SAUGNAC-ET-CAMBRAN, le 15 mai 2023.

Michel CHATRIEUX Commissaire enquêteur	Alain JOUHANDEAUX Président de la commission d'enquête	Jean-Marc LAILHEUGUE Commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VI – CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA MODIFICATION N°3 DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MAREMNE ADOUR COTE-SUD

61 – RAPPEL :

Une enquête publique unique a été diligentée du lundi 06 mars 2023 au jeudi 06 avril 2023 à 17h00. Elle avait pour objet d'informer le public, d'assurer sa participation, de recueillir ses observations et propositions, de permettre la prise en compte des intérêts des tiers afin de déterminer les avantages et inconvénients résultant du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Maremne Adour Côte-Sud (MACS).

Le projet de modification n° 3 portait sur la nécessité d'intégrer diverses modifications, suppressions, adaptations et corrections, détaillées et décrites dans le rapport, comme dans le dossier soumis à enquête publique. Elles étaient relatives :

- au recentrage et à la temporisation du développement urbain ;
- à la majoration des droits à construire dans les centralités ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;
- à l'instauration ou au levage de certaines servitudes ; (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- à l'évolution des règles de mixité des fonctions en zone urbaine,
- au renforcement des règles de mixité sociale ;
- à l'accompagnement et à la densification des tissus urbains ; ;
- à la création de zones Naturelles indicées afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- à la mise à jour des annexes du règlement du PLUi ;
- à l'ajustement des règles relatives aux clôtures ;
- au besoin de compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle ;
- à l'apport de compléments sur la prise en compte des risques ;
- à l'adaptation des OAP à l'évolution des projets ;
- au besoin de compléter les annexes du PLUi ;
- à la rectification des erreurs matérielles relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.

62 – BILAN DU PROJET :

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette modification n°3 du PLUi de la CC de MACS, la commission d'enquête estime que ce projet :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans [illegible], n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- aura des incidences positives concernant la non exposition des populations aux risques, «remontées de nappes» (débordements de nappes et inondations de cave) ;
- a permis d'intégrer les campings dans l'aléa feu de forêts et d'exclure les zones bâties ou récemment urbanisées ne bénéficiant plus de couverts boisés significatifs (zones d'activités économiques, centres bourgs, zones commerciales) ;
- aura des effets bénéfiques pour la gestion des eaux pluviales et la ressource en eau ;
- aura des incidences positives sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers puisque 17 hectares ont été supprimés en zones U et AU ;
- a des incidences positives à travers une protection renforcée du patrimoine architectural et naturel au sein des zone urbaines, bien que des améliorations devront être apportées dans la présentation et l'uniformisation de l'atlas ;
- a permis de classer 16 hectares supplémentaires en zone Agricole ou Naturelle ;
- n'aura pas d'impact significatif sur le réseau Natura 2000 puisque les quelques modifications le concernant visent la reconnaissance d'exploitations agricoles, soit par un changement de zonage de Naturel vers Agricole, soit par détourage de réservoirs de biodiversité autour des bâtiments agricoles.

Ce qui précède permettra à la Communauté :

- de clarifier et d'ajuster les dispositions du règlement écrit ;
- de mettre à jour les annexes du règlement écrit ;
- de modifier les plans règlementaires ;
- pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'adapter le PLUi à l'évolution des projets sur certains sites ;
- de mettre à jour les annexes du PLUi ;
- de prendre en compte les jugements rendus.

En outre, après examen du dossier et des observations recueillies au cours de l'enquête publique, la commission d'enquête ***considère essentiels*** les éléments suivants :

- le recours gracieux déposé par la Communauté a obtenu une réponse favorable de la part de la MRAe ;
- le projet soutenu correspond à une nécessité et à une utilité globale pour l'intérêt général et collectif ;
- la Communauté de Communes de MACS a apporté généralement les éclaircissements et réponses nécessaires aux observations et propositions du public comme des Personnes Publiques Associées, tant dans son mémoire en réponses aux remarques des particuliers (voir chapitre IV et tome 2), que dans celui des administrations et communes (voir chapitre 22) ;
- pour toutes les sollicitations émanant de la commission d'enquête, il a été répondu avec professionnalisme, franchise et disponibilité ;
- l'apparition en cours d'enquête de diverses préoccupations portant sur :
  1°) – la hauteur des constructions en limites de propriétés ;
  2°) – la justification d'emplacements réservés ;
  3°) – le tracé de la piste cyclable à proximité du courant d'Huchet ;
  4°) – les types et hauteurs de clôtures ;
  5°) – la densification de l'habitat.
- la participation et les contributions apportées par les associations de défense de l'environnement et les collectifs de défense des citoyens ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

- l'importante demande, par les propriétaires privés, du déclassement de certaines parcelles situées en A et N, relevant d'une révision du PLUi.

Par ailleurs, la commission, ***constate le déroulement régulier*** de l'enquête relatif :

- à la tenue des permanences ;
- à l'absence d'incidents qui auraient pu survenir en cours d'enquête ;
- à l'information du public par divers moyens règlementaires tels que décrits dans le rapport ;
- au contenu complet du dossier soumis à enquête ;
- à la liberté d'accès aux différents lieux où devaient se dérouler l'enquête publique ;
- aux réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations, interrogations et inquiétudes de la population ;
- à la tenue d'une information non obligatoire pour ce projet qui s'est traduite par la diffusion des divers documents officiels traitant de la modification n°3 du PLUi et de son abrogation partielle ;
- à l'examen et à l'analyse des observations écrites et verbales recueillies régulièrement durant l'enquête ;
- à la retranscription et à l'analyse des explications données par monsieur le Président de la Communauté de Communes.

Toutefois, ***la commission d'enquête regrette*** que les matériels informatiques mis à la disposition du public dans les mairies, n'aient pas été plus étoffés, pour une meilleure information. Malgré tout, les moyens matériels et électroniques règlementaires, mis en place avant et pendant l'enquête, ont contribué à une information correcte de toutes les personnes désireuses de s'informer et de s'exprimer.

Enfin, la commission d'enquête, afin d'améliorer ce projet, ***recommande*** :

- d'apporter des réponses concrètes et motivées aux diverses contributions et observations des Maires, que ce soit au cours des entretiens accordés à la commission ou en cours d'enquête. Le porteur, devra clarifier sa position au regard de la mention « à étudier » figurant dans ses deux mémoires en réponse ;
- d'apporter les corrections nécessaires aux erreurs ou absences de pagination des divers documents qui ont été soumis à l'enquête.
- d'ajuster le règlement aux désidérata des communes en ce qui concerne les hauteurs de clôtures des propriétés, tant séparatives que limitatives en bordures de rues ;
- de conduire des actions de sensibilisation/information auprès des propriétaires quant aux types de clôtures, y compris de réaliser des contrôles (police de l'urbanisme) ;
- que le porteur de projet justifie les choix relatifs quant aux emplacements réservés qui seraient destinés au tracé partiel du contournement de MOLIETS-ET- MAÂ, dès lors que l'étroitesse et la dangerosité de la route du Coy sera établie ;
- que la communauté de communes prenne en compte les futures conclusions de la justice administrative en ce qui concerne la procédure pendante relative au quartier de Maâ à MOLIETS-ET-MAÂ ;
- d'intégrer dans le PLUi, les futurs plans de prévention qui viendraient à être établis ;
- de prendre en compte le problème de la densification, à l'identique de SEIGNOSSE où il est prégnant, afin de se conformer le plus étroitement possible à la législation en vigueur ou à venir (ZAN) ;

63 – AVIS :

En conséquence, la commission d'enquête considère à l'unanimité de ses membres que le pétitionnaire a atteint le but recherché, tel que décrit supra et que l'opération envisagée présente un

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

caractère d'intérêt général. Elle émet donc un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°3 du PLUi de la Communauté de Maremne Adour Côte-Sud

A SAUGNAC-ET-CAMBRAN, le 15 mai 2023

Michel CHATRIEUX Commissaire enquêteur	Alain JOUHANDEAUX Président de la commission d'enquête	Jean-Marc LAILHEUGUE Commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

VII – CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi DE MAREMNE ADOUR COTE SUD (PLU de MOLIETS-ET-MÂ)

Une enquête publique unique a été diligentée du lundi 06 mars 2023 au jeudi 06 avril 2023 à 17h00. Elle avait pour objet d'informer le public, d'assurer sa participation, de recueillir ses observations et propositions, de permettre la prise en compte des intérêts des tiers afin de déterminer les avantages et inconvénients résultant de l'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Maremne Adour Côte-Sud, (PLU de Moliets-et-Maâ).

71 – RAPPEL :

Une procédure d'abrogation partielle du PLUi de Maremne Adour Côte-Sud a été prescrite le 29 Septembre 2022 par une délibération en conseil communautaire afin de prendre en compte la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022 concernant le PLU de la commune de Moliets-et-Maâ. Elle annule partiellement les dispositions du PLU de la commune. Le PLUi ayant repris les mêmes dispositions, il convient de faire application de la décision émanant de la juridiction précitée.

72 – BILAN DU PROJET :

Cette abrogation partielle du PLUi entraîne pour la commune, la suppression de la zone urbaine existante actuellement sur les parcelles BE0088 et BE0089 et l'application des dispositions règlementaires antérieures au PLU, celles du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de Moliets-et-Maâ.

En parallèle à cette procédure d'abrogation, une procédure de modification n°3 du PLUi de MACS, en cours actuellement, va classer ce secteur en zone naturelle. Ce nouveau zonage entraîne une réduction des droits à construire avec l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette abrogation partielle, la commission d'enquête considère :

- que la communauté des communes a mis en œuvre la procédure d'abrogation partielle du PLU de la commune de Moliets-et-Maâ, en tant qu'il portait création des zones UZCa et UZBc ;
- que cette abrogation partielle a été transposée dans le règlement du PLUi ;
- que parallèlement, les annulations contentieuses ont eu pour effet de remettre en vigueur le document immédiatement antérieur (article L.600-12 du code de l'urbanisme) ;
- qu'il appartiendra au président de la C.C MACS d'engager une procédure d'évolution pour élaborer les nouvelles dispositions applicables aux zonages considérés, puisque l'abrogation partielle porte sur le règlement graphique du PLUi actuellement en vigueur ;
- que la procédure de modification n°3 du PLUi de MACS conduite en parallèle à cette procédure d'abrogation partielle prévoit le classement de la zone UZBc en zone naturelle.

En outre, la commission d'enquête estime que ce projet tient compte du déroulement régulier de l'enquête relatif :

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

- à la tenue des permanences ;
- à l'absence d'incidents qui auraient pu survenir en cours d'enquête ;
- à l'information du public par divers moyens règlementaires tels que décrits dans le rapport ;
- au contenu, complet, du dossier soumis à enquête ;
- à la liberté d'accès aux différents lieux où devaient se dérouler l'enquête publique ;
- aux réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations, interrogations et inquiétudes de la population ;
- à l'examen et à l'analyse des observations écrites et verbales recueillies régulièrement durant l'enquête unique, sachant que cette abrogation partielle n'a soulevé aucun avis défavorable de la part de la population ;
- à la retranscription et à l'analyse des explications données par monsieur le Président de la Communauté de Communes.

73 – AVIS :

En conséquence, la commission d'enquêter considère, à l'unanimité de ses membres que la décision de la justice administrative a été mise en œuvre et elle donne un **AVIS FAVORABLE** à l'abrogation partielle du PLUi de Maremne Adour Côte-Sud.

A SAUGNAC-ET-CAMBRAN, le 15 mai 2023.

Michel CHATRIEUX Commissaire enquêteur	Alain JOUHANDEAUX Président de la commission d'enquête	Jean-Marc LAILHEUGUE Commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

DEPARTEMENT DES LANDES

---===oo0oo===---

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MAREMNE ADOUR COTE-SUD

---===oo0oo===---

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 3 ET A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi

---===oo0oo===---

RAPPORT APRES ENQUÊTE

(Commentaires au mémoire en réponse du Pv de synthèse des observations).

(TOME 2)

---===oo0oo===---

ADRESSE DU PETITIONNAIRE

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Allée des Camélias – BP.44

40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Cedex

Téléphone : 05 58 70 06 90

DESTINATAIRES

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif à PAU

- Archives des commissaires enquêteurs

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

SOMMAIRE DU TOME 2

IV – COMMENTAIRES RELATIFS AU MEMOIRE EN REPONSE 2
MACS 2
ANGRESSE 20
AZUR 25
BENESSE-MAREMNE 26
CAPBRETON 27
JOSSE 33
LABENNE 34
MAGESCQ 36
MESSANGES 38
MOLIETS-ET-MAÂ 50
ORX 56
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE 58
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ 59
SAINT-MARTIN-DE-HINX 64
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE 66
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE 67
SAUBION 73
SAUBRIGUES 73
SEIGNOSSE 76
SOORTS-HOSSEGOR 88
SOUSTONS 90
TOSSE 102
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS 104
OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE 110

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

TOME 2

IV – COMMENTAIRES RELATIFS AU MEMOIRE EN REPONSE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
MACS	
LACABARATS, Éric (Société Edouard DENIS) Re9 R1 MACS 0603	Consultation du dossier et demande renseignements sans dépôt d'observation. **Réponse MACS :** n'appelle pas de réponse. Sans commentaire
Anonyme Re16	Considère qu'il serait judicieux d'organiser le PLUi en cahiers communaux mais également de regrouper PLU et PLH pour ne faire qu'un unique document plus efficace et pouvoir mettre en parallèle les règles d'urbanisme et celles de construction. Adresse des propositions relatives aux moyens permettant de développer les logements sociaux. **Réponse MACS** : L'élaboration d'un PLUIH nécessite une procédure de révision du PLUI. Durant cette procédure, il pourra être étudié l'éventualité d'intégrer le 3ème PLH (en cours d'élaboration) au PLUi ainsi que des améliorations concernant la mise en forme du PLUI (qui pourrait s'avérer encore plus lourd avec un PLH intégré au PLUI). PLUIH ou pas, ce 3ème PLH permettra d'alimenter le renforcement des objectifs de réalisation de logements (locatifs) sociaux dans un futur PLUI, selon une analyse actualisée des besoins (qualitative et quantitative) et des conditions de faisabilités des opérations par les bailleurs sociaux (ayant amené à fixer ce seuil de surface de plancher dans le PLUI actuel). L'article 55 de la loi SRU, imposant 20% de logements sociaux (BRS et PSLA inclus) aux communes de plus de 3 500 habitants ne s'applique pas sur le territoire de MACS : l'intercommunalité dépasse bien les 50 000 habitants mais ne dispose pas d'une commune de plus de 15 000 habitants. Pour autant, les 23 communes se sont toutes engagées dans l'élaboration d'un 3ème PLH et dans des objectifs de production de logements (locatifs) sociaux imposés dans le PLUi avec un minimum de 20% dans les zones à urbaniser, des secteurs de mixité sociale (Capbreton, Vieux-, Saint Martin de Hinx, Hossegor) et des obligations dans toute la zone Urbaine dans 10 communes (allant de 25% à 50% de logements sociaux) que la M3 du PLUi vient renforcer. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la règlementation en vigueur.
Anonyme Re26	S'interroge sur les zones situées en airial. Comment seront traitées les annexes à l'habitation (garage, carport, abri de jardin...) ? **Réponse MACS :** Avis favorable. Le règlement écrit du PLUI sera précisé en conséquence, après concertation avec les communes. En l'état actuel, la disposition interdisant toute construction neuve laisse à supposer que les nouvelles annexes sont interdites. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
OTHEGUY, François Re49 Ce2 OTHEGUY 1703	Demande qu'une erreur de classement soit corrigée pour les parcelles 1128, 300, 301 1130, situées à Sainte-Marie-de-Gosse. Elles sont considérées comme étant en zone N, alors qu'elles seraient situées en zone constructible. **Réponse MACS :** Avis défavorable. Cette réduction des zones constructibles entre PLU et PLUI ne relève pas d'une erreur matérielle mais d'une application du code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver la qualité environnementale comme paysagère du territoire et la pérennité de ses activités agricoles. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision, qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de la révision du PLUi
Anonyme Re56	Est opposé au changement de la hauteur des clôtures séparatives : 4m50 c'est autoriser la "bunkerisation" de la commune qui sera source de litiges entre voisins immédiats (plantations, ensoleillement). Comprend mal la logique « moins de zones urbanisables et plus de densité dans les zones bâties ». **Réponse MACS :** Avis défavorable. Cette règle de 4m50 ne concerne pas la hauteur des clôtures mais la hauteur au faitage des bâtiments implantés sur limites séparatives. Cette disposition ne concerne que la commune de Seignosse, dans des cas précis (mur pignon). Il s'agit, dans le cadre de la M3, d'autoriser une construction à pans de toiture en limite séparative, avec un pignon dont le point haut, au faitage sera à 4,5m, mais sur une largeur décroissante, le long du rampant de toiture. L'impact de cette modification est donc très limité, par rapport à la règle actuelle, et a pour but de favoriser une architecture tra-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	ditionnelle en limite séparative, plutôt qu'un toit plat systématique. L'idée de la densification urbaine est d'éviter la destruction d'espaces naturels, agricoles et forestiers en mobilisant en priorité des espaces déjà artificialisés pour produire des logements, des équipements et des activités économiques, tout en veillant à conserver la qualité du cadre de vie. L'ensemble des évolutions proposées à Seignosse est issu du travail d'un architecte conseil afin justement de veiller à une meilleure intégration des projets dans leur environnement. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
Anonyme Re57	Considère que la modification du PLUi ne profitera pas aux populations locales, les prix de l'immobilier étant beaucoup trop élevés pour quelqu'un résidant et travaillant depuis toujours dans la communauté de commune. Craint que cette modification ne contribue qu'à défigurer les lieux de vie et à éloigner les populations locales qui ne peuvent y acquérir un bien. Redoute les effets d'une urbanisation partiellement inoccupée, qui « boostera » la spéculation, la circulation automobile et la pollution, etc. **Réponse MACS** : La modification n°3 du PLUI n'amène pas une augmentation des zones constructibles et ne peut résoudre, à elle seule. En effet, les importants enjeux qui caractérisent le territoire en termes de production de logements abordables dans un contexte d'envolée des prix du foncier et de l'immobilier. Conscients de ces enjeux, les communes et MACS ont déjà, à travers le programme local de l'habitat (dont le 3ème est en cours d'élaboration) et le 1er PLUI, mis en place certains outils afin de répondre, en quantité et en qualité, aux besoins des populations locales. Le défi reste immense, nécessitant des politiques coordonnées (entre politiques de l'habitat et de l'urbanisme et stratégies mobilités, foncière et fiscale) et des acteurs mobilisés à toutes les échelles (du propriétaire foncier à l'Etat), avec des outils juridiques et/ou fiscaux restant à inventer par l'Etat pour davantage encadrer le marché immobilier (la puissance publique locale ne pouvant pas tout). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
Anonyme (X. Olivia) Re85	Souhaite que le réservoir de biodiversité qui impacte une partie de sa propriété, soit étendu à la totalité de la parcelle et que les arbres remarquables qui y poussent soient également protégés. (A joint un extrait de carte ne permettant pas de situer sa parcelle) **Réponse MACS** : Avis défavorable. La carte jointe localise un quartier, sans indiquer un numéro de parcelle ni la com-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mune concernée. D'autre part, afin de garantir une cohérence d'ensemble dans la conception de la Trame verte et bleue du PLUI, il est préférable que cette demande soit étudiée dans un cadre plus global d'une procédure de révision du PLUi afin d'affiner le diagnostic environnemental du PLUI et explorer les outils de protection de la TVB les plus adaptés en fonction de chaque contexte. La présente demande/contribution doit être accueillie défavorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Il sera effectivement préférable pour les raisons évoquées ci-dessus, qu'elle soit à nouveau présentée lors de la révision du PLUi.
Anonyme Re86	Fait part de ses réserves relatives au choix des couleurs des façades dans certaines communes, reprochant le manque de modernité des teintes. Considère que le règlement du PLUi doit être harmonisé pour toutes les communes. Réponse MACS : Avis défavorable. Le 1er PLUI de MACS a consisté à mettre en place un 1er socle commun dans les règles d'urbanisme applicables à l'échelle des 23 communes. Concernant les qualités architecturales des constructions, 5 secteurs architecturaux ont été définis (et non 23), correspondant à des préoccupations fortes et des règles très exigeantes sur certaines communes littorales (Hossegor, Vieux Boucau, Seignosse) et pour les autres communes, des règles graduelles entre les centres bourgs historiques (degré 3) et les tissus pavillonnaires (degré 4). Le choix des colorations ne s'est pas fait par opposition à la notion de modernité mais plutôt par rapport au respect de l'identité architecturale locale (dont le style basco-landais fait partie) et de teinte rappelant notre identité paysagère. L'harmonisation des règles architecturales pourra être améliorée dans le cadre d'une procédure de révision, avec l'appui d'architecte conseil sans pour autant aboutir à un document d'urbanisme unique et homogène au regard de la diversité des communes du territoire, allant du littoral à l'Adour. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
Anonyme Re87	Considère que le règlement du PLUi doit être harmonisé et simplifié notamment en ce qui concerne : - la mixité sociale ; - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; - l'implantation des piscines ; - les constructions par rapport au niveau du sol. **Réponse MACS** : Le 1er PLUI de MACS a consisté à mettre en place un 1er socle commun dans les règles d'urbanisme applicables à l'échelle des 23 communes. Ce dernier pourra être davantage harmonisé lors d'une prochaine révision générale, sans pour autant aboutir à un document d'urbanisme unique et homogène au regard de la diversité des communes du

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	territoire, allant du littoral à l'Adour. Ainsi, concernant les règles de mixité sociale, la communauté de communes s'est assurée de l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux fixées dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), les communes restant libres de définir les outils et les niveaux d'obligations qu'elles souhaitaient mobiliser dans le PLUI. Le 3ème PLH (en cours d'élaboration) permettra d'alimenter l'harmonisation et le renforcement des objectifs de réalisation de logements sociaux, selon une analyse actualisée des besoins (qualitative et quantitative) et des conditions de faisabilités des opérations par les bailleurs sociaux (dans un contexte d'augmentation des prix du foncier et des coûts de la construction). Concernant les constructions sur limites séparatives, la hauteur maximale fixée à 2.50 m (à St Martin, Saubion et Vieux Boucau) ne rend pas impossible les constructions puisqu'il s'agit de la hauteur maximale sur limite ; sur la bande de 3m et hauteur divisée par 2, la hauteur au faîtage peut être plus élevée si elle respecte les pourcentages de pentes. Ces règles rendent uniquement impossibles les murs pignons et permet de réduire les impacts des bâtis sur les habitations voisines. Les différences de règles font échos aux différentes morphologies urbaines présentes sur le territoire. Il en est de même pour l'implantation des piscines. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
Anonyme Re99	La majorité des communes de la Communauté de Communes sont localisées en Site Inscrit des Étangs landais Sud. C'est une réalité et une reconnaissance que les municipalités se doivent de préserver. Il est essentiel qu'un travail de fond, à l'échelle du Site Inscrit, soit réalisé pour espérer que l'aspect des constructions et des aménagements extérieurs soit maitrisé. En effet, quelle qu'en soit l'importance, construire ou aménager impacte toujours le paysage. Dans cette modification du PLUI, les municipalités de Vieux-Boucau et de Seignosse ont retravaillé, voire amélioré, les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. C'est tangible même si toujours perceptible notamment concernant les clôtures pour Vieux-Boucau. Les habitants ont tout à gagner de la préservation du caractère si particulier des paysages naturels landais et notamment littoraux. Ils forment et impactent notre cadre de vie. **Réponse MACS** : le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale du site inscrit par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux (Trame verte et bleue, mobilisation accrue des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, etc..), que la modification n°3 accentue. Un travail de fond à l'échelle du site inscrit des étangs landais est en cours, piloté par l'Architecte des Bâtiments de France et l'Etat. Dès finalisation, son intégration dans le PLUI pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure globale de révision. Le recours à un architecte conseil sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes est également à l'étude.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
Anonyme Re101	Correctif Contribution n°99 Erreur de frappe sur un mot (perceptible/perfectible) au troisième paragraphe, il faut lire: C'est tangible même si toujours perfectible, notamment concernant les clôtures pour Vieux-Boucau. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse Sans commentaire
Association Les Amis de la Terre Re144 et Re147	*L'association dans son premier envoi n'avait pas joint sa contribution (Re144).* Dans son envoi suivant (Re147) elle indique que le projet de modification n°3 paraît prématuré dans l'attente du résultat d'un recours déposé devant le T.A de PAU. Signale par ailleurs des zonages qui relèvent de l'erreur manifeste d'appréciation (EMA) ou qui seraient illégaux à MOLIETS-ET-MAÂ (campings considérés comme secteurs urbanisés, secteur bâti à l'ouest des campings considéré à tort comme une agglomération ou un secteur déjà urbanisé, classement en zone urbaine du quartier de Maâ considéré comme une erreur manifeste d'appréciation). À MESSANGES, indique que les corridors écologiques sous forme de pas japonais de la ZAC sont brutalement interrompus. Relève par ailleurs des erreurs matérielles sur les documents graphiques. À SOORTS-HOSSEGOR, le bois du Rey ne doit pas être considéré comme une zone urbaine, puisqu'il s'agit d'une coupure d'urbanisation (CA Bordeaux). **Réponse MACS** : les recours contentieux à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI n'ont pas de caractère suspensif, notamment parce que des délais minimums de 3 ans sont nécessaires pour obtenir un jugement. La majorité de ces recours porte sur la loi Littoral (Moliets, Messanges Sud, Hossegor), dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. Concernant le quartier de Maa, des procédures d'évolutions du SCOT puis du PLUi sont en cours afin d'intégrer les dispositions offertes par la loi ELAN concernant la loi Littoral. Elles sont conduites en parallèle de la modification n°3 et seront

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	approuvée très prochainement en 2023/2024. Concernant la ZAC de Messanges, la modification n°3 du PLUI ne vient pas réduire la Trame verte et Bleue, qui entoure cette ZAC en tenant compte de l'urbanisation et des infrastructures préexistantes (sur lesquelles le PLUi ne peut revenir en arrière) : à l'Est par la trame bleue et l'Espace Boisé Classé le long du ruisseau de la Prade, au Sud, au Nord et à l'Ouest par les réservoirs de biodiversité et les Espaces Boisés Classés. Cette Trame verte et Bleue traverse également la ZAC par l'intermédiaire de vastes pas japonais qui (comme son nom l'indique) constitue un des supports (certes discontinus) aux corridors écologiques et qui sont directement connectés au ruisseau de la Prade (corridor écologique majeur), là où l'urbanisation préexistante le permet. L'article L 371-1 du code de l'urbanisme n'impose en rien la continuité dans l'espace pour les corridors écologiques. Il s'agit seulement de mobiliser des outils permettant de relier les espaces naturels importants tels que des cœurs/réservoirs de biodiversité, en mobilisant plusieurs outils, dont les pas japonais. L'existence de ces pas japonais (cf. dispositions générales du règlement écrit) peut tolérer, sous certaines conditions très encadrées des aménagements et des constructions ; il n'y a donc pas lieu de transformer ces zones Urbaines en zones Naturelles. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re145	Présente des observations concernant la protection du patrimoine constatant que seulement 6 communes s'intéressent au patrimoine bâti remarquable, auxquelles il faut ajouter Soorts-Hossegor qui a institué un Site Patrimonial Remarquable (SPR). S'interroge sur les dispositions réglementaires qui vont permettre de protéger réellement ce patrimoine. Les documents consultables dans le cadre de cette enquête publique semblent être, pour la grande majorité d'entre eux, des documents incomplets, inachevés. Demande que les immeubles et les sites patrimoniaux remarquables soient identifiés et protégés dans toutes les communes de la communauté situées dans le Site Inscrit des Étangs landais Sud. **Réponse MACS** : le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale du site inscrit par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux (Trame verte et bleue, mobilisation accrue des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, etc), que la modification n°3 accentue. Au total dans le cadre du projet de M3 : - environ 18 700 ha de surfaces naturelles sont protégés comme réservoirs de biodiversité, - environ 9400 ha sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, - environ 940 ha d'espaces naturels boisés sont protégés au titre du paysage, - 851 éléments de patrimoine bâtis sont protégés et 66 airials.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	Dans le cadre des avis émis par les communes sur le projet de M3, des protections supplémentaires vont être encore ajoutées pour le patrimoine bâti (Moliets, Capbreton) et paysager (Soustons). De plus, au-delà des 6 communes (Hossegor, Magescq, Vieux Boucau, Seignosse, Capbreton, Soustons) qui « seulement » se soucieraient de leur patrimoine architectural remarquable, il faut rajouter les communes d'Azur, Benesse, Josse, Labenne, Messanges, Moliets, Saubrigues, Saubusse, Saint Jean de Marsacq, Sainte Marie de Gosse, Saint Martin de Hinx, Orx, Tosse, Tyrosse, Saint Geours qui disposent de protections de leur patrimoine au titre de l'article L151-19 (soit 21 communes sur 23). Les règles visant leurs protections sont prévues dans les dispositions générales du règlement du PLUi (Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager) et pour certaines communes, complétées par des fiches détaillées annexées au règlement). Ces documents ne sont pas « incomplets, ni inachevés » mais plutôt hétérogènes. Ce 1er PLUi (qui a été réalisé avec une contrainte calendaire fixé par le Code de l'urbanisme) a d'abord mobilisé la connaissance existante à travers les recensements réalisés par des cabinets d'urbanistes dans le cadre des précédents PLU communaux, ou par des architectes conseils et/ou le CAUE ayant déjà travaillé pour certaines communes. Petit à petit, ces recensements sont complétés dans le cadre de procédures d'évolution du PLUI, à la demande des communes. En effet, ce travail de recensement pourrait être généralisé et précisé dans le PLUI, nécessitant des études relativement longues, avec une expertise dédiée. Un travail de fond à l'échelle du site inscrit des étangs landais Nord et Sud est également en cours, piloté par l'Architecte des Bâtiments de France et l'Etat. Ces temps d'études préalables et nécessaires ne coïncident pas avec la procédure de modification en cours, qui sera approuvée en juin 2023. Leurs intégrations dans le PLUI pourront être étudiées dans le cadre d'une procédure globale de révision. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
LÉCUSSAN, Nelly Re150	Émet des critiques sur la procédure de modification du PLUi et sur son pilotage en particulier. Elle indique également qu'il s'agit d'un document incantatoire sans actions opérationnelles, répondant au coup par coup à des demandes. Elle indique enfin qu'il s'agirait de travailler différemment, d'anticiper les problématiques et de manager des politiques publiques avec méthode. **Réponse MACS** : concernant les enjeux et le pilotage du PLUI, il est bon de rappeler la répartition des compétences entre MACS et les communes qui sont clairement définies dans le Code Général des Collectivités Territoriales : - Le Maire reste compétent dans la délivrance des autorisations d'urbanisme. MACS apporte un appui technique et un conseil auprès de 20 communes (hormis pour Hossegor, Tyrosse et Soustons).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	- Le Maire reste compétent dans l'exercice de son pouvoir de police. MACS apporte un appui technique et un conseil auprès de 21 communes (sauf Messanges et Tyrosse) - La communauté de communes est compétente dans la conduite des procédures d'élaboration, d'évolution et de suivi/évaluation des documents de planification (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme). **La charte de gouvernance** liant la communauté de communes et les 23 communes a ainsi été actualisée en 2021 concernant la phase de mise en œuvre du PLUi (accessible sur le site Web de MACS, délibération du CC du 25/03/2021). Une autre charte de gouvernance relative au fonctionnement du service « Autorisation du Droit des Sols », signée par les Maires, acte que les interlocuteurs uniques pour les pétitionnaires restent les Mairies. Concernant les modifications attendues du PLUI (intégration du projet de territoire adoptée en 2022, traitement des ZAE, politiques de développement durable intégré, etc), ces champs de préoccupations dépassent la procédure de modification en cours du PLUI. Une procédure plus globale de révisions du SCOT et du PLUi permettront d'aborder ces enjeux et d'y apporter une réponse réglementaire (qui n'est qu'une réponse parmi tant d'autres), à la lumière des actions stratégiques conduites par MACS (en matière de logement, de mobilités, de développement économique, d'environnement, etc.) en étroite collaboration avec les communes. D'ores et déjà, en étant lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME, MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme et enfin définir des traductions réglementaires adaptées. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
ITOÏZ, Bénat Re173	Demande le classement en secteur de mixité des fonctions renforcées, d'un ensemble de parcelles situées 1401 route Bayonne, quartier de Campo à BENESSE-MAREMNE Souhaite également que le règlement, concernant la hauteur des constructions dans ce secteur, prévoie la possibilité de pouvoir porter la hauteur maxi à 10 mètres au moins lorsque des justifications techniques l'exigent. **Réponse MACS** : Avis favorable. Afin d'accueillir le développement de l'activité de charpente de Monsieur ITOIZ située sur la parcelle AB1188, il est proposé de reconnaître un secteur d'activités économiques sur ce site, sous forme « d'implantation ponctuelle locale ». Il est souhaitable qu'une telle activité prenne place sur site plutôt que de l'habitat (entre RD 810 et voie ferrée). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la règlementation en vigueur.
SEPANSO des Landes Re184 et Re201	Dans un mémoire 13 pages, l'association émet et argumente de nombreuses critiques relatives à la caducité du dossier. En outre elle indique : - que les risques littoraux ne sont pas pris en compte ; - que le PLUi montre des incohérences de choix en voulant urbaniser sur des espaces naturels inondables ; - que le dossier soumis à enquête n'est pas réalisé afin d'en permettre une compréhension aisée par tous les publics ; - que le dossier est un contre-sens ; - que l'économie du tourisme telle qu'elle est offerte à l'observation est obsolète ; - que le rapport est muet sur les besoins en eau ; - qu'elle constate la carence du PLUi en l'absence de dispositions relatives au PPRL ; - que la densification urbaine fait disparaître des espaces verts ; - que les zones naturelles indicées conduisent à une destruction de l'espace naturel (voir Tosse, camping du Clown Océan et golf) ; - que les règles relatives aux clôtures ne sont pas respectées ; - que le traitement des OAP n'est pas pris en compte correctement ; - que cette modification du PLUi permet d'accroitre la superficie des zones existantes pour augmenter toujours plus le commerce de distribution et de détails et le tourisme de masse ; - que l'ouverture à l'urbanisation va minéraliser et imperméabiliser des surfaces conséquentes, s'affranchir des aléas de remontée de nappes phréatiques et continuer à dévaloriser l'entrée nord de la station touristique de Vieux-Boucau les Bains ; - qu'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale des projets conformément au code de l'environnement ; - qu'il est constaté un détournement de l'aménagement des terrasses ; - que les augmentations de population ne sont pas neutres en termes de mixité sociale (pègre, vieillissement, addictions, poids culturels et religieux, …). L'association indique également que des actions sont en cours devant la juridiction administrative. **Réponse MACS** : Concernant les recours contentieux, la SEPANSO donne une information erronée sur le fait que « ni divers requérants que nous connaissons, ni la SEPANSO, n'ont reçu de mémoire en réponse à leur requête ». Avec l'appui de son cabinet d'avocats, MACS a systématiquement produit des mémoires en défense et des mémoires complémentaires, lorsque des mémoires en réplique ont été déposés. D'autre part, les recours contentieux à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI n'ont pas de caractère suspensif. La majorité de ces recours portent sur la loi Littoral (Moliets, Messanges Sud, Hossegor), dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. 1. Concernant les risques littoraux, la SEPANSO omet de préciser que le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation. La SEPANSO omet de préciser que les réunions évoquées avec les citoyens se sont déroulées durant le mois de février 2023. Cette temporalité est postérieure au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé et transmis pour avis aux PPA et aux communes en juillet 2022 ; il est donc normal que le dossier d'enquête publique n'intègre pas cette étude en cours. Concernant les débordements fluviaux, un Atlas des Zones Inondables a en effet fait l'objet d'un dossier de transmission d'information du préfet aux mairies en juillet 2022 (au moment où le projet de modification n°3 du PLUi était finalisé), qui sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes concernées, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure afin de ne pas compromettre l'approbation de la procédure actuelle prévue en juin 2023. 2. MACS a toujours été vigilante à développer des outils ergonomiques pour accéder aux règles d'urbanisme en vigueur (site web, carte interactive, fiche de renseignement) et les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Le projet de PLUi, dont la complexité est certaine, n'est pas un « contre sens » mais le reflet d'un Code de l'urbanisme et de l'Environnement toujours plus exigeants, d'une multiplication de recours rendant « les références juridiques et réglementaires » indispensables sous peine d'annulation partielle voire totale du document, d'une approche très transversale englobant une multitude de thématiques et enfin d'un périmètre de 23 communes rendant forcément l'exercice plus vaste que pour un seul PLU communal. La prochaine procédure de révision globale du PLUi pourra permettre d'améliorer certainement la forme du document mais le fond restera quant à lui inchangé. Quant à une mobilisation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 5613 visiteurs ont consulté le site, près de 5200 téléchargements ont eu lieu et 274 observations ont été émises. Et institutionnellement, les élus locaux, dans une démocratie représentative, sont bien des représentants des citoyens.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	3. Les propos tenus sur « la violence » et « les dérives éloignant réellement de processus démocratiques sincères » sont hors sujet par rapport à la procédure de modification n°3 du PLUI. 4. Les propos tenus sur Soorts semblent inexacts. Ceux tenus sur les besoins en eau, en énergie, en traitement des eaux usées, aux études hydrogéologiques, à l'utilisation des eaux recyclées de station d'épuration sont hors sujet par rapport à la procédure de modification n°3 du PLUI 5. Les zones N indicées viennent reconnaître des activités existantes et ouvrent des droits très mesurés afin de préserver les espaces naturels environnants. Les sites évoqués sont en zones Urbaines ou à urbaniser et les problèmes évoqués ne relèvent pas du PLUi et de sa modification. 6. Clôtures. Des règles qualitatives ont été fixées dans le PLUI, avec des exigences variables selon les communes. Toutefois, un socle commun a été fixé unanimement pour interdire les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes et pour veiller à l'aspect extérieur des clôtures visibles depuis l'espace public. Dans la majorité des communes, les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique, ou limitées à une hauteur de 1.5m. Sur limites séparatives, des règles plus souples sont prévues. Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Mais cela ne suffira pas, si des actions de sensibilisation/information ne sont pas engagées auprès des propriétaires et si des contrôles ne sont pas réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur). MACS reste bien entendu ouverte à toutes propositions concrètes émanant d'associations vigilantes et actives à l'échelle des 23 communes. 7. Aucun secteur n'est ouvert à l'urbanisation à Messanges dans le cadre de la Modification n°3 du PLUi. Les 4 secteurs évoqués existaient pour certains au POS et d'autres depuis l'approbation du PLUI en 2020. En complément de l'évaluation environnementale du PLUI, ces secteurs font ou feront l'objet d'études d'environnementales ou de demandes de défrichement lors de leur aménagement, conformément au Code de l'environnement. 8. Les propos tenus sur « le détournement de fonction des lotissements » sont hors sujet par rapport à la procédure de modification n°3 du PLUI 9. MACS n'a pas connaissance d'une requête de la SEPANSO pointant des rectifications d'erreurs matérielles. Sa requête évoque une erreur manifeste d'appréciation concernant la trame bleue du PLUi à Soustons. L'affaire étant pendante devant le Tribunal Administratif de Pau, MACS n'apporte pas de réponse dans le cadre de cette modification n°3 du PLUI. 10. Si le PLUi en plus de faire du droit de l'urbanisme devait faire de la sociologie, et intégrer dans son rapport de présentation une analyse sociologique poussée, « l'approche expertocratique » tant critiquée ne serait que plus grande.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Pour autant le SCOT puis le PLUI traduisent spatialement les politiques sociales et du logement (analyse des besoins sociaux, développement d'une offre de logement et d'hébergement adaptée aux parcours résidentiels et à la diversité des besoins, etc..). 11. Cette modification du PLUi est bien le fruit d'une volonté politique des élus, qui ne se limite pas à « des actions qui facilitent l'économie ». Au regard des objectifs poursuivis par cette procédure, il est objectivement impossible d'en déduire cette affirmation erronée : recentrer et temporiser le développement urbain, renforcer les règles de mixité sociale, accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère, apporter des compléments sur la prise en compte des risques, etc. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
SEPANSO des Landes Re228 Voir également Re184, Re201	Dans un courrier joint, l'association indique qu'elle apporte son soutien aux observations formulées par TERRE2M et MESSANGES ENVIRONNEMENT. Enfin, elle s'étonne que les responsables de MACS n'aient pas compris qu'il fallait davantage de rigueur pour ne pas s'exposer à une multitude de recours au Tribunal Administratif. **Réponse MACS** : cf. réponses apportées à terre de Moliets et à l'AME. • « Le projet présenté n'intègre pas les données les plus récentes alors que chacun sait que « gouverner, c'est prévoir » et qu'il aurait donc fallu utiliser toutes les données disponibles pour imaginer l'avenir » Cette préoccupation, certes très louable, ne relève pas d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), mais d'une révision globale du PLUI. D'ores et déjà, en étant lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME (22 territoires sélectionnés à l'échelle nationale), MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme, et enfin définir des traductions réglementaires adaptées. • « La multitude de recours au Tribunal administratif » évoquée par la SEPANSO ne vient pas d'un « manque de rigueur » de la part des responsables de MACS mais d'une divergence dans les visions et les objectifs poursuivis. L'élaboration d'une politique locale de l'urbanisme est la recherche d'un équilibre, clairement affiché dans l'article L101-2 du Code de l'urbanisme. Cet équilibre est certes difficile, avec des injonctions contradictoires émanent des ci-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	toyens (des logements abordables et des emplois pour nos jeunes, une densité refusée mais un environnement et un paysage à préserver) et des enjeux croissants dépassant l'échelon local (crise énergétique, changement climatique, etc.). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re195	S'exprime sur les clôtures pour lesquelles il est considéré qu'elles sont insuffisamment définies. Même si Seignosse a réalisé un travail spécifique qui tient compte des particularités de situation, appelle les responsables à se saisir de ce fléau, à rechercher et à engager les mesures nécessaires pour endiguer la destruction des paysages. Trop de clôtures actuelles ferment et enferment, jusqu'à s'imposer à tous. **Réponse MACS** : Des règles qualitatives ont été fixées dans le PLUI, avec des exigences variables selon les communes. Toutefois, un socle commun a été fixé unanimement pour interdire les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes et pour veiller à l'aspect extérieur des clôtures visibles depuis l'espace public. Dans la majorité des communes, les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique, ou limitées à une hauteur de 1.5m. Sur limites séparatives, des règles plus souples sont prévues. Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Mais cela ne suffira pas, si des actions de sensibilisation/information ne sont pas engagées auprès des propriétaires et si des contrôles ne sont pas réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur). MACS reste bien entendu ouverte à toutes propositions concrètes émanant d'associations vigilantes et actives concernant « des règles qui ne tiennent pas compte des différences de situation, de lieux, de paysages et de l'impérieuse nécessité de limiter l'empreinte carbone » à l'échelle des 23 communes. Cette démarche ne peut manifestement pas relever d'une simple procédure de modification. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
Anonyme Re206	Émet plusieurs observations relatives au manque de protection du patrimoine bâti des communes. **Réponse MACS** : le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux, que la modification n°3 accentue. Au total, dans le cadre du projet de M3, 851 éléments de patrimoine bâtis sont protégés et 66 airials (sans compter les protections supplémentaires vont être encore ajoutées pour le patrimoine bâti et paysager suite à la consultation officielle des personnes publiques et des communes). Ce 1er PLUi (qui a été réalisé avec une contrainte calendaire fixé par le Code de l'urbanisme) a d'abord mobilisé la connais-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	sance existante à travers les recensements réalisés par des cabinet d'urbanistes dans le cadre des précédents PLU communaux, ou par des architectes conseils et/ou le CAUE ayant déjà travaillé pour certaines communes. Petit à petit, ces recensements sont complétés dans le cadre de procédures d'évolution du PLUI, à la demande des communes. Au total, ce sont 21 communes sur 23 qui disposent d'une protection de leur patrimoine architectural remarquable. En effet, ce travail de recensement pourrait être généralisé et précisé dans le PLUI, nécessitant des études relativement longues, avec une expertise dédiée. Ces temps d'études préalables et nécessaires ne coïncident pas avec la procédure de modification en cours, qui sera approuvée en juin 2023. Leurs intégrations dans le PLUI pourront être étudiées dans le cadre d'une procédure globale de révision. Enfin, le recours à un architecte conseil sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes est également à l'étude afin de généraliser le recours à ce type d'expertise qu'un nombre croissant de communes pratique déjà. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
MAILLET, Cédric Re208 R3L MACS 0503 Voir Re202 er Re203	Indique avoir déposé deux courriers pour Mmes. THEVENET et M. et Mme BAND. **Réponse MACS/THEVENET à Saint Jean de Marsacq)** : La parcelle A 1387 est classée en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter les zones Naturelles ou Agricoles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat, qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors d'une éventuelle révision du PLUi **Réponse MACS/BAND à Saint Jean de Marsacq :** Avis défavorable concernant la création d'une zone constructible sur une zone Naturelle (procédure de modification non adaptée). Toutefois, votre habitation est située en zone U et partiellement en zone Naturelle. La construction d'annexes est autorisée en zone Naturelle et Agricole, tout comme les extensions, avec des limitations de surface qui s'appliquent. La piscine est également possible, à condition de se situer à 15 m maximum de l'habitation. En revanche, s'agissant d'un local artisanal, cette destination est interdite en zone Naturelle et Agricole. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re219	Souhaite savoir quand l'OAP de Bellegarde se fera et savoir si la route et son tracé sont prévus. **Réponse MACS**/ Soustons ? La demande étant difficilement localisable, nous vous invitons à prendre contact avec la Mairie concernée, qui pourra vous renseigner précisément. De surcroit, s'il s'agit bien de la commune de Soustons : MACS n'apporte pas d'appui technique à cette commune dans le cadre de l'instruction des permis. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Collectif « Respectons les habitants des territoires » Re225	Le collectif a le sentiment que ce territoire, à la croisée d'un fort potentiel et d'une attractivité évidente, est en danger de mutations… Le résultat conduit à l'inquiétude… Il apparait que les transformations en cours, et à venir, ne sont plus sous contrôle et que le potentiel de ce territoire est en péril… De nombreux sites et bâtiments, parfois prestigieux, sont négligés voire oubliés… Ce territoire a fortement besoin, rapidement, d'un projet politique et technique structurant et cohérent en adéquation avec ses atouts, avec les contraintes environnementales désormais avérées et avec les attentes légitimes des habitants… La CC MACS, serait inspirée (si ce n'est pas le cas) de faire appel aux services de professionnels compétents en architecture et patrimoine, en aménagement et urbanisme pour parfaire le projet, de vie, qu'elle propose aux habitants de ce territoire. **Réponse MACS** : Les préoccupations évoquées ne relèvent pas d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) mais d'une révision globale du PLUI. Nous ne pouvons que vous rejoindre dans les constats que vous dressez sur les enjeux et défis qui traversent et attendent ce territoire. En revanche nous ne pouvons vous rejoindre sur : - « Les mutations qui mettraient en danger ce territoire se dirigeant vers chapelet de zones discordantes, […] sans liens ni sans âmes ». Parce que tout territoire est en mutation perpétuelle. Parce que tout territoire est le fruit d'une histoire, du rapport mouvant, pluriel d'une société à son espace et d'un jeu d'acteurs allant de l'individuel au collectif, du local au global. Parce qu'au lieu d'un pessimisme stérile, MACS, en lien avec la diversité des communes qui la composent et font sa richesse, a choisi l'optimisme de la volonté. - « L'inaction » de MACS et l'absence « d'un plan directeur structuré et partagé ». Parce que contrairement à ce que vous affirmez, MACS s'est dotée récemment d'un nouveau projet de territoire axée sur la transition écologique, en parallèle de plusieurs schémas stratégiques en matière de mobilités et de tourisme. Parce qu'en 2023, l'élaboration d'un 3ème Programme Local de l'Habitat a été engagée pour renforcer nos actions en matière de foncier et de logement. Parce qu'auparavant, en 2014, un Schéma de Cohérence Territoriale a fixé un cadre stratégique commun concernant

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	l'aménagement de notre territoire. Parce qu'en 2020, un 1er document d'urbanisme intercommunal a dessiné plus précisément un cadre règlementaire commun, en particulier sur des sujets supra-communaux (équilibre territorial, modération dans la consommation d'espace, urbanisme commercial, préservation des espaces littoraux et de la biodiversité, mobilités alternatives, logement abordable, etc.). Ce 1er PLUi a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (6) depuis son approbation. - « Agir plutôt que réagir. » est une certitude partagée, comme « réfléchir avant d'agir ». Lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME (22 territoires sélectionnés à l'échelle nationale), MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme, et enfin définir des traductions réglementaires adaptées. D'ores et déjà, en étant - La compatibilité partielle et partiale des lacunes de ce PLUI et de ce territoire, qu'il faut nuancer : environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 airials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc... - L'ingénierie et les moyens insuffisants. Parce qu'en 20 ans d'existence, MACS a exercé de manière croissante des compétences nouvelles, avec des moyens humains en constante évolution et des partenariats intensifiés (bureaux d'études spécialisés en environnement/paysage et ne foncier/logement, Agence d'Urbanisme de Bayonne, CEREMA, cabinets d'architectes/urbanistes, etc.). Enfin, le recours à un architecte conseil sur l'ensemble de la communauté de communes est également à l'étude avec les communes (en complément du CAUE et de l'Architecte des Bâtiments de France) afin de généraliser le recours à ce type d'expertise (qu'un nombre croissant de communes pratique déjà). - La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
PIERROT, Christine Re241	Une seule demande : préservez, s'il vous plait, toutes les forêts et toutes les zones naturelles. Merci. **Réponse MACS** : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 airials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc... La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re244	Il faut préserver les forêts, zones naturelles, sensibles ... Ne pas laisser construire dans ces zones est important pour garder une qualité de vie, d'air, d'eau et sonore. **Réponse MACS :** C'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 airials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc... La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Mme. SAPHORES Re262 R6_MACS_0604	Constate des erreurs relatives à la TVB (zonages agricoles ou naturels) sur les parcelles E157, E162, E163 (sans autre précisions géographiques). **Réponse MACS** : demande non localisable sans le nom de la commune (Saubrigues ?). En tout état de cause, cette procédure de modification ne peut pas impacter une protection environnementale comme la Trame verte et Bleue. Ce type d'évolution relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat. L'incohérence évoquée par Mme SAPHORES entre le document graphique (en zone Agricole) et le règlement (en zone Naturelle) est peu compréhensible ; le règlement écrit ne définit pas le zonage d'une parcelle (uniquement les plans). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
MOUMIET, Malika Re267 R11 MACS 060	Propriétaire, sur la parcelle AT193, à…. ? d'une bergerie construite avant 1943, qui n'a plus d'usage agricole, demande qu'elle soit reconnue comme bâtiment patrimonial Réponse MACS/Moliets : Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est abandonné dans le PLUI : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Des conditions seront à respecter concernant : - L'absence d'exposition au risque feu de forêt, en reculant si nécessaire l'aléa de 12 m par un débroussaillement régulier (servitude), - La suffisance des différents réseaux, - Le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment ; - les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. - La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
27 **NOTA** : au cours de la dernière permanence au siège de la C.C MACS, un des commissaires enquêteurs, assurant une permanence téléphonique a apporté des éclaircissements aux questions de Madame Fabienne BAROUSSE, quant à la suite qui sera donnée à ses contributions enregistrées sous Re126 et Re159. Sans autre commentaire	
ANGRESSE	
Mme. MIQUEL-BEAU Re23, Re31 R1ANG1003 A rapprocher de R1 LAB 1303	Organisation des déplacements : le chemin de Sarrebruck ne peut pas recevoir la fréquentation supplémentaire de 80 logements. Problèmes de poubelles non ramassées et éclairage insuffisant de la voie piétons et cyclistes. **Réponse MACS** : Avis favorable. Dans le cadre de l'aménagement de cette OAP, l'accès envisagé aux véhicules moteurs sera donné vers l'est en direction du rond-point du Collège. Nous n'envisageons aucune augmentation de trafic sur le chemin de Sarrebruck, voie non calibrée à cet effet. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur et va dans le sens du respect de la tranquillité des riverains.
PANEL, Richard Re34 R2 ANG 1303	Demande que l'accès à « l'opération » par le chemin de Sarrebruck, soit réalisée en sens unique par l'Est en raison des dégâts occasionnés par les camions. **Réponse MACS** : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem
DUTHIL, Laure Re75 R3L ANG 2303	Demande le classement des parcelles AI126 et 127 en zone constructible. Joint divers documents. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Les parcelles AI126 et 127 sont classées en zone Naturelle au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter les zones Naturelles ou Agricoles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique li-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors d'une future révision du PLUi.
GAILLET, Jean-Robin Re77 R4 ANG 2303	Fait part de son inquiétude relative aux déplacements sur le chemin de Sarrebruck au regard de l'accroissement de la circulation (voitures et camions) qui va être généré par la construction de 80 logements. **Réponse MACS :** Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem ci-dessus
MISTOU, Serge Re78 R5 ANG 2303	Observations identiques à celles-ci-dessus. **Réponse MACS** : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem ci-dessus
M. et Mme. GUILLERAUT, D. Re80 R6 ANG 2303	Considèrent et expliquent qu'il est inconcevable de faire du chemin de Sarrebruck une voie de circulation au regard de son étroitesse et des dégâts qu'occasionneront les camions. **Réponse MACS :** Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem ci-dessus
SCI LAURENS Re95	A fait l'acquisition d'une petite parcelle dans la continuité de la sienne qui comprend à l'heure actuelle 5 locaux commerciaux, en plein centre de la commune. Ces parcelles sont recensées au PLU comme zone commerciale. Elles avaient une emprise au sol de 30% avant de passer dernièrement à 22%. Indique qu'en achetant cette petite parcelle, la SCI cherchait à récupérer de la zone constructible pour continuer d'y développer les commerces et pour agrandir l'existant. En l'état actuel, n'a pas gagné d'emprise avec l'achat de ce terrain. Souhaite que la constructibilité repasse à 30% comme elle l'était auparavant (zone commerciale dans l'ancien PLU). **Réponse MACS :** Avis défavorable. Le projet de modification n°3 du PLUi ne prévoit pas une augmentation de l'emprise au sol dans sur ce secteur. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
KEISER, Nicolas Re96	Souhaite que les parcelles AC149 Et AC150 soient rendues constructibles. Joint un plan. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Les parcelles AC149 et AC 150 sont classées en zone Naturelle dans le PLUi et sont

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	impactées par la Trame Verte et Bleue. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter une zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. De plus, que la révision générale devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
POUDENX, Jean-Denis Re210	Argumente et est opposé à la règle qui veut que les bassins de piscines soient intégrés à l'emprise au sol. Plaide pour des dérogations au cas par cas. **Réponse MACS** : Avis défavorable. MACS et la Mairie ont déjà répondu à ce propriétaire d'Angresse dans le cadre d'une précédente enquête publique. Les secteurs d'Angresse qui avaient une emprise au sol maximale de 22% dans le PLUi ont bénéficié d'une emprise au sol majorée à 30%, suite à l'approbation de la modification n°1 du PLUI en 2022. Par exemple, sur un terrain de 700m², l'emprise au sol maximale est dorénavant de 210 m². Cela nous semble apporter une solution convenable à votre demande. Déroger aux règles d'emprises au sol pour les piscines se ferait au détriment des espaces de pleine terre, auxquels MACS et les communes sont attachés au regard des fonctions multiples qu'ils jouent (biodiversité, paysage, infiltration, etc....). Enfin, le cas par cas est une notion que le code de l'urbanisme ne connaît pas, car comportant un risque de dérive certain. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re226	Émet des observations relatives à la voirie et aux conséquences nuisibles de l'accroissement de la circulation. La superficie des parcelles, le pourcentage constructible de 30% et la règle stipulant un recul de 10 mètres par rapport aux routes départementales n'offre pas beaucoup de possibilité de constructions supplémentaires (par exemple piscines ou abri de jardin). **Réponse MACS** : Les clôtures végétalisées sont autorisées en bordure des axes départementaux, comme sur les autres axes de la Commune. Les merlons en terres sont quant à eux autorisés hors agglomération en bordure des RD de catégorie 1 à 3. Concernant l'augmentation de l'emprise au sol, celle-ci n'est pas envisagée par la collectivité. La règle d'implantation des constructions par rapport aux départementales (10m) est assouplie pour les piscines. L'implantation est libre pour ce type de construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re232	Dans une contribution ne permettant pas de situer la commune, adresse diverses recommandations et critiques portant sur l'environnement, le développement, l'emploi, la loi littoral et la remise d'un diagnostic tardif. De « Nature et loisirs et de la Sté civile littorale ». **Réponse MACS :** • Les préoccupations évoquées ne relèvent pas d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) mais d'une révision globale du PLUI. Au regard des objectifs poursuivis par cette procédure, il est objectivement impossible d'en déduire cette affirmation erronée : recentrer et temporiser le développement urbain, renforcer les règles de mixité sociale, accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère, apporter des compléments sur la prise en compte des risques, etc. • La recherche d'équilibre est bien au cœur de l'élaboration d'un document d'urbanisme, notamment entre protection de l'environnement et développement économique. • La dépendance à une économie touristique saisonnière est certaine et héritée des opérations de la MIACA des années 60 à 80. Les actions menées lors de ces deux décennies ont largement profilé le littoral aquitain dans sa configuration actuelle. En Gironde et dans les Landes, l'objectif était d'intégrer l'exploitation touristique dans le développement économique et social du territoire alors qu'au Pays basque, il a pour but d'améliorer l'organisation urbaine de l'agglomération côtière. Aujourd'hui, ce projet a tenu ses promesses et constitue un héritage avec lequel il faut composer plutôt que s'y opposer. • La courbe d'emploi « communale » ne justifie en rien l'augmentation de résidences ». Le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire (cf. données INSEE) et la production de logements permet de répondre aux besoins, certes des employés mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. • L'application de la loi littoral est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales (ou légales) certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	procédure de modification n°3 du PLUI. • Les propos tenus à l'encontre des gérants de différentes sociétés sont hors sujet par rapport à la procédure de modification. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re233	Opposé à toute déforestation quelle qu'elle soit. Nous avons besoin des arbres et des espaces boisés, aujourd'hui plus que jamais. Ne détruisez pas plus de forêt ! Ne transformez aucune zone naturelle en zone constructible. **Réponse MACS :** c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 airials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc.…Ne pas augmenter les surfaces constructibles nécessite que chacune et chacun accepte davantage de densité urbaine (ce qui n'est pas le cas actuellement). En effet, même à population constante, le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re234 (voir Re233)	Opposé à toute déforestation quelle qu'elle soit et où qu'elle soit. Nous avons besoin des arbres et des espaces boisés, aujourd'hui plus que jamais. Ne détruisez pas plus de forêt ! Ne transformez aucune zone naturelle en zone constructible. **Réponse MACS** : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 airials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc...Ne pas augmenter les surface constructibles nécessite que chacune et chacun accepte davantage de densité urbaine (ce qui n'est pas le cas actuellement).. En effet, même à population constante, le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. Idem ci-dessus

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re235	Merci de protéger et de conserver l'ensemble des zones forestières et de ne pas augmenter les surfaces constructibles. **Réponse MACS** : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 airials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc...Ne pas augmenter les surface constructibles nécessite que chacune et chacun accepte davantage de densité urbaine (ce qui n'est pas le cas actuellement).. En effet, même à population constante, le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent Idem ci-dessus
MAIRE D'ANGRESSE Re263 R7 MACS 0604	Concernant l'OAP n°1, souhaite apporter des précisions quant au sens de circulation des véhicules qui devront quitter cette OAP, vers l'Est en direction du rond-point du collège. **Réponse MACS** : avis favorable La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
AZUR	
CAMACHO, Pascal Re81 R1 AZU 2203	Aucune observation sur le registre de la commune d'AZUR. A indiqué : « pour information ». **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
DULER, Jean-Michel Re83 R3 AZU 2203	Demande le classement en zone constructible des parcelles 616,617,618. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Lors de son élaboration le PLUi a repris les zonages des PLU communaux. Les parcelles citées étaient déjà en zone Agricole au PLU de la commune d'Azur. La procédure de modification n°3 ne peut pas impacter de zone Agricole ou Naturelle. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors d'une future révision du PLUi.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
BAROUSSE, Fabienne Re126 R2 MACS 3003	Est opposée au changement de zonage de la parcelle GO 334 située à AZUR ce qui obère son projet d'implantation de « petites structures touristiques ». **Réponse MACS** : Avis défavorable. Maintien du passage de la parcelle GO334 en zone Naturelle et de la volonté de protéger les derniers boisements existants à proximité d'un site Natura 2000 et de la prise en compte des risques. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
BAROUSSE, Fabienne Re159 et Re126 C7 BAROUSSE 3103	Est opposée au reclassement en zone N de la parcelle G334 sise à AZUR. **Réponse MACS** : voir la réponse faite à l'observation Re126 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
BENESSE-MAREMNE	
Anonyme Re14	Indique qu'acheter un terrain au prix fort avec une emprise au sol de 40% et la réduire par la suite est assez injuste. Aujourd'hui propriétaire ne peut réaliser les projets qui avaient été projetés de faire lors de l'achat ! **Réponse MACS** : Avis défavorable pour augmenter les emprises au sol et demande insuffisamment précise. La modification n°3 n'est pas venue impacter l'emprise au sol sur la commune de Bénesse-Maremne. L'emprise au sol a évolué avec la modification n°1 du PLUi approuvée par le conseil communautaire en mars 2022 et a permis la mise en place d'une emprise au sol variable selon la taille des terrains. L'objectif est de freiner une forte densification dans le tissu pavillonnaire sur des terrains de taille importante et de maintenir l'aspect du tissu urbain existant. Sur les terrains de plus petites tailles observés sur la commune, les emprises au sol restent relativement proches des 30% en vigueur dans le PLUi approuvé, avant cette nouvelle disposition. Par ailleurs, la majoration des règles de hauteur envisagée dans le cadre de cette procédure a permis l'adaptation des bâtis existants par la hauteur. Enfin, cette modification n°1 du PLUI a été soumise à enquête publique en janvier 2022 : des réponses étayées ont été apportées aux demandes La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
VINATIER, Cécile Re84	Demande l'augmentation des surfaces constructibles pour les petits terrains de moins 450m2. **Réponse MACS :** Avis défavorable. Pour un terrain de 400m², par exemple, l'emprise au sol variable qui a été mise en

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	place dans le cadre de la modification n°1 du PLUI permet d'autoriser 35% d'emprise au sol maximale. Ce résultat est relativement proche des 30% en vigueur dans le PLUi approuvé. Par ailleurs, la majoration des règles de hauteur mise en place dans le cadre de cette procédure permet l'adaptation des bâtis existants par la hauteur. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Mairie de BENESSE- MAREMNE Re154	Demande la correction d'un oubli dans le dossier soumis à enquête publique (extension du secteur de mixité renforcée) et que la hauteur des bâtiments en secteur de mixité renforcée soit modifiée pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation (conservée à R+1) et portée à 10 mètres pour les autres. **Réponse MACS :** Avis favorable. Le secteur de mixité renforcée sera étendu sur la route de Capbreton afin de permettre la réalisation de projets mixtes, alliant logements, activités tertiaires et commerciales. Afin d'accueillir le développement de l'activité de charpente de Monsieur ITOIZ située sur la parcelle AB1188, il est proposé de reconnaître un secteur d'activités économiques sur ce site, sous forme « d'implantation ponctuelle locale ». Il est souhaitable qu'une telle activité prenne place sur site plutôt que de l'habitat (entre RD810 et voie ferrée). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Mairie de BENESSE-MAREMNE Re155	Contribution identique à celle-ci-dessus **Réponse MACS** : voir réponse faite à l'observation Re154 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
CHIRLE, Yves Re270 R1 BM 0803	Demande le classement dans le patrimoine remarquable de la bâtisse située sur la parcelle AL91 **Réponse MACS :** Avis favorable sur la parcelle AI91. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
CAPBRETON	
Anonyme	Indique avoir l'impression d'avoir un PLUI à 2 vitesses avec des obligations pour les particuliers (demande de certificats

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re6 À rapprocher de Re7	phytosanitaires pour l'abattages d'arbres non protégés, obligation d'électrifier portail lors d'une réfection de clôture, obligation d'avoir 2 places de parking par maison sur le terrain, obligation de faire des puisards quand on veut juste faire la réfection de sa clôture, etc.) alors que pour les promoteurs des grosses résidences il n'y a pas 2 places de parking prévues par appartement dans les nouvelles résidences de Capbreton. Des arbres anciens sont abattus pour planter des mini-bosquets. On construit des bâtiments en plein centre-ville de Capbreton, on cherche les 40% d'espaces verts du terrain. On accepte la construction de bâtiments ne respectant pas le style d'urbanisme local (ex des cubes) et on rase les villas basco-landaises. **Réponse MACS** : La commune a commencé à revoir à la hausse la règle du stationnement : dans les OAP (1.5 min), les parkings visiteurs (1/3 log). Il est rappelé également que pour les logements sociaux, 1 seule place est exigée, dérogation qui s'impose aux communes. Dans le cadre de cette modification n°3 du PLUi, il est également prévu de revoir la règle des nouvelles plantations d'arbres à la hausse : 2 arbres par 100m² surface libre et 1 arbre par tranche de 2 places. Un recensement des villas remarquables sur Capbreton a été fait (de 24 à 190), ce dernier développant un outil permettant à la fois la préservation du patrimoine bâti et un frein à la densification (interdiction démolition/reconstruction par une résidence). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re7 (À rapprocher de Re6)	L'emprise au sol à Capbreton est passée de 20% à 40% en 2020. Cette modification du PLUI a permis la construction de nombreux immeubles sur des parcelles minimales (avec les conséquences négatives d'une densification sans infrastructures qui suivent). Il faut repasser a 20% d'emprise au sol. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La commune n'a pas prévu d'abaisser à 20% l'emprise au sol sur le territoire communal. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re8	À CAPBRETON les résidences poussent comme des champignons depuis le nouveau PLUI. Des centaines de logements supplémentaires ont ainsi été autorisés en à peine 3 ans sans pour autant adapter les infrastructures de la ville. Il est temps de faire une pause de plusieurs années !!

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Pour ce faire, il convient de limiter à nouveau des droits à construire sur la commune de CAPBRETON : - retrouver les emprises au sol de 20% au lieu de 40% ; - abaisser le nombre de niveaux autorisés à R+1. Le quartier BONAMOUR est particulièrement touché (92 logements créés sur le site de l'ancien centre de vacances + 20 en face de l'hôtel du Parc + 22 en face de la station TOTAL + 20 avant le stade + 45 à l'hôtel du Parc, soit près de 200 nouveaux logements dans un rayon de moins d'1km2...). **Réponse MACS** : Avis défavorable. La commune n'a pas prévu d'abaisser à 20% l'emprise au sol sur le territoire communal. Et les règles de hauteurs n'ont pas été modifiées dans le projet de modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur, le cas du quartier Bonamour n'étant qu'un exemple.
Anonyme Re18	Capbreton n'est pas dimensionnée pour accueillir de nombreux immeubles, il faut garder « la taille actuelle des habitants » et ne pas construire des immeubles de plus de 1 étage, sans détruire la flore. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. La commission d'enquête considère que MACS a par ailleurs fait état de sa volonté de maîtriser l'urbanisation et de préserver l'environnement.
Anonyme Re20	Il faut arrêter de permettre autant de nouvelles constructions qui pour la plupart, ne respectent pas l'architecture locale et les besoins réels de la population, à savoir, des logements abordables pour les habitants et non des blocs de béton défiscalisés destinés à la location saisonnière ou à la résidence secondaire. La ville est soumise à des contraintes environnementales énormes (recul du trait de côte, inondations, remontée des nappes phréatiques, réchauffement climatique, feux de forêts, ...) et pourtant il n'y a jamais eu autant de constructions ! C'est irresponsable en plus d'être contradictoire aux discours des élus. La construction à Capbreton est digne d'un Tetris où l'empilement sans espace vacant est de mise. Merci de mettre également en place sur Capbreton, un VRAI classement des villas, sites et arbres remarquables. Préservez les zones naturelles et ne permettez plus d'abattre des arbres centenaires pour des spécimens nains qui n'apporteront jamais de bénéfice équivalent. **Réponse MACS :** La commune rehausse son quota de logements sociaux (40% sur toute la commune et 50% dans les zones de mixité sociale renforcée) et à partir des opérations de 6 logements. De ce fait permet de réaliser des « logements abordables pour les habitants ». Concernant le classement des bâtiments remarquables : la commune a développé un outil en réalisant une liste des villas remarquables (de 24 à 190) permettant à la fois la préservation du patrimoine bâti et un frein à la densification (interdiction démolition/reconstruction par une résidence).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
Maire de CAPBRETON Re62	Faisant suite au mémoire en réponse de la CC. MACS du 13 mars 2023, le maire a fait parvenir un courrier en date du 17 mars 2023 dans lequel il fait part des observations suivantes : • Sur la rédaction en page 31 du règlement écrit relative aux démolitions des bâtis remarquables recensés, la commune propose la rédaction suivante : "les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et/ou argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABF" ; • sur la réponse apportée par MACS concernant les installations saisonnières et démontables bénéficiaires d'une AOI ou d'une concession de service, la commune souhaiterait connaitre la prise en compte ou non, de cette demande. Il est rappelé en l'espèce, la position favorable de la commune à ces installations ; • sur la trame bleue, en page 37 du règlement écrit, la commune rappelle en l'espèce sa position concernant l'obligation de replanter des arbres en compensation à ceux qui pourraient être abattus, et ce, en vue du développement paysager du territoire. En ce sens, la commune n'est pas favorable à une compensation de "O" planté pour "1 abattu et souhaite à minima une compensation de "l" pour "l" voire "2" pour "1" selon les cas de figure ; • sur l'aléa feu de forêt, la commune souhaite des explications plus précises sur l'avis défavorable à sa demande qui portait sur la compatibilité du projet d'extension du camping de la Civelle et d'installation de futures activités agricoles à la Pointe au regard de ces nouveaux périmètres d'aléa feu de forêt. Il avait en effet été indiqué à la commune, que ces derniers ne remettaient pas en question ces deux projets d'installation. Sur la liste du patrimoine bâti, la commune souhaite rappeler que la nouvelle liste complète comporte 190 villas remarquables et non 188 tel que mentionné. Sur les linéaires commerciaux : la commune confirme vouloir conserver des linéaires commerciaux uniquement sur les zones suivantes afin de conforter les activités commerciales existantes : • boulevard des Cigales : conservation d'un linéaire commercial uniquement sur les zones OAP économiques existantes ; • avenue Jean Lartigau : le long des commerces existants (boulangerie des Pins et pizzeria) ; • avenue Maurice Martin : conservation d'un linéaire commercial le long des commerces déjà existants ; avenue Maréchal de Lattre de Tassigny : le long des commerces existants (du Line'Up Café jusqu'à l'impasse de la Savane).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Également, le long des commerces déjà existants à l'extrémité ouest de la rue Desjobert et ce, afin de conforter les activités de proximité pour des quartiers densément peuplés en haute saison notamment. **Réponse MACS :** Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. Concernant la page 32 du règlement écrit relative au réservoir de biodiversité, la rédaction précise formulée avec la commune de SEIGNOSSE pour une harmonisation de la règle (également concernée par cette disposition). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont partiellement fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, la communauté de communes devra apporter des réponses plus explicites aux interrogations de l'élu.
CALMELS, Thierry Re65	Indique que pour les constructions, en particulier celles avec étage, il conviendrait d'interdire complètement la construction de mur aveugle en limite de propriété. Cela peut se concevoir quand on a des immeubles contigus avec mur mitoyen, mais cela est une aberration quand on se trouve avec une maison coincée entre deux immeubles avec mur aveugle côté maison. **Réponse MACS** : Les projets ont été étudiés afin de permettre la meilleure insertion architecturale de la construction tout en respectant les dispositions règlementaires du PLUi. Le mur aveugle permettant peut-être d'éviter toutes nuisances visuelles (fenêtre avec vue sur le jardin/piscine). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur, oeuvrant en faveur d'un meilleur respect de la vie privée.
CALMELS, Thierry Re66	Malgré les prescriptions relatives aux clôtures sur rue et entre parcelles prévues au PLU, on constate une non application de ces règles sur de nombreuses constructions neuves ou rénovées. Un meilleur suivi de la conformité des DP et PC serait nécessaire. Une meilleure description de ces prescriptions dans le PLU pourrait aussi contribuer à ce respect. **Réponse MACS** : Il appartient à la commune d'effectuer les visites/contrôles de conformité et ce afin de vérifier la régularité des constructions par rapport aux autorisations d'urbanisme délivrées en règle avec le PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, la police de l'urbanisme en cours de création devrait se voir attribuer ce genre de missions.
GARRO, Simon Re68	Le PLUi doit être largement modifié concernant la ville de Capbreton pour contrôler l'urbanisation massive « en roue libre et la création exponentielle de résidences ».

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	Formule diverses propositions (voir le détail dans sa contribution). Réponse MACS : La commune a commencé à revoir à la hausse la règle du stationnement : dans les OAP (1.5 min), les parkings visiteurs (1/3 log). Il est rappelé également que pour les logements sociaux, 1 seule place n'est exigée, dérogation qui s'impose aux communes. La commune prévoit la rehausse du quota de logements sociaux (40% sur toute la commune et 50% dans les zones de mixité sociale renforcées) et à partir des opérations de 6 logements. La commune, en réalisant une liste des villas remarquables sur Capbreton (de 24 à 190) à développer un outil permettant à la fois la préservation du patrimoine bâti et un frein à la densification (interdiction démolition/reconstruction par une résidence). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
DARRABA, Roger Re79	Considère que le coefficient de pleine terre ne tient pas compte des surfaces perméables. Ce coefficient de pleine terre pourrait être remplacé par un coefficient de biotope qui est plus sensé. Ce coefficient tient compte des diverses perméabilités du sol. Voir liens ci-dessous : https://www.grand-dax.fr/wp-content/uploads/2020/07/Fiche-CBS.pdf https://www.o2d-environnement.com/observatoires/coefficient-de-biotope-par-surface/ **Réponse MACS :** Avis défavorable. Difficulté concernant la vérification de la conformité des matériaux semi-perméables réellement utilisés ainsi que l'appropriation de cette règle par les services communaux et le pétitionnaire. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
AMBLARD, Julie Re247	Argumente et souhaite la création d'un STECAL, 8 route de la Pointe à Capbreton **Réponse MACS** : L'instauration d'un STECAL nécessiterait la consultation et l'avis conforme de la CDPENAF non effectuée pour ce projet et dans le cadre de cette modification. L'utilité du STECAL est à démontrer en l'espèce, eu égard au fait que les parcelles BD 136 et BD 137 se situent déjà en zone agricole du PLUi et qu'une activité agricole existe déjà. La commune est favorable au développement de l'activité agricole de ces propriétaires, cependant sous réserves d'un avis favorable du service instructeur sur l'AVP et du service voirie de MACS concernant l'accès de la propriété. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	vision du PLUi
TACHON, Jean-Pierre Re259 R1 CAP 2503	S'exprime sur le calcul « pleine terre » pour l'infiltration des eaux de pluie. **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re79 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
JOSSE	
COMA-HAMLIN, Mylène Re25	Lors de la première publication du PLUI de 2020 et à sa demande, son terrain (B 89) est passé en zone STECAL (Cf PJ) puis est repassé en zone N. Souhaite que cette parcelle soit à nouveau classée en zone STECAL Indique qu'après « remaniement du cadastre », il s'agit aujourd'hui de la parcelle AI 5 (carte jointe). **Réponse MACS** : Le plan joint à votre observation date de 2019 : il s'agissait du projet de PLUi, une version provisoire, qui a servi de base pour collecter les avis des personnes publiques, des communes et du grand public. L'Etat a notamment émis un avis défavorable sur ce projet au regard du nombre trop important de STECAL sur le territoire, trop éloigné du caractère exceptionnel que doit revêtir cet outil (qui permet de déroger au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles et naturelles). Ainsi, le nombre de STECAL a été réduit de 130 à une vingtaine. Votre camping à la ferme, que le STECAL permettait d'autoriser, est toujours possible si sa capacité maximale reste de 20 personnes ou six emplacements à la fois (tentes ou caravanes). Au-delà, votre projet de développement pourrait être étudié (en termes de faisabilité et d'incidences sur l'environnement) dans le cadre d'une procédure de révision allégée du PLUi (mais pas d'une modification). La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	S'est présentée à la permanence de Saubusse pour se renseigner sur la possibilité de construire en zone N. A été renseignée. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
RIU, Edouard, géomètre pour le compte des propriétaires LARROUSSE Re130	Demande la rectification de périmètre de l'OAP N°2 de JOSSE pour laquelle il est indiqué qu'il faudrait inclure la parcelle B 1064 dans le périmètre de l'OAP tel que figuré sur le croquis ci-joint. Ce point a été vu en amont avec la commune. **Réponse MACS** : Avis Favorable.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Maire de JOSSE Re167	Relève et décrits certaines erreurs et corrections dont il demande la prise en compte dans le projet final de modification n°3 du PLUi. **Réponse MACS** : Avis favorable. Concernant l'OAP n°1, le secteur d'OAP sera supprimé au regard de l'achèvement de l'aménagement de la zone. Les règles de gabarits et de reculs du tissu urbain environnant seront appliquées. Concernant la ZAE de BOULINS, la vocation commerciale exclusive de la ZAE permet déjà d'accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (voir tableau des destinations et sous destination page 12 du règlement écrit). Concernant la ZAE du MOUTA et la vocation d'activité économique dominante : espace de proximité de ce secteur sera étendue à l'extension de la ZAE du MOUTA. En effet, l'ensemble de la zone à la même vocation. Concernant le bâti situé sur la parcelle B1027, le repérage « élément patrimonial bâti à protéger » sera supprimé. La bâtisse n'a aucun intérêt architectural justifiant sa préservation. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
GARY, Luc Re268 R1 JOS 0604	Demande quel est l'état d'avancement de la voie verte devant relier Josse au littoral. Fait état de la détérioration, par les camions, de la route d'accès à la déchetterie. Interroge sur l'état d'avancement de la création d'une police de l'urbanisme au sein de la CC MACS. **Réponse MACS :** La liaison cyclable entre Josse et St-Vincent-de-Tyrosse est inscrite au schéma cyclable de MACS voté en mars 2021, avec des études de faisabilité du projet qui devraient démarrer fin 2023. La route de la déchèterie sera reprise cette année. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LABENNE	
RIGAL, Juliette Re1	Concerne l'OAP n°1 qui est prévue derrière l'ancienne maison de Mr et Mme CAMY située au 5 chemin du Rey. A pris connaissance du projet d'OAP1 lors de l'acquisition, et a relevé une anomalie sur le plan de l'OAP 1. Effectivement, il se trouve qu'un « Réseau de promenade et mode doux » est prévu et débouche (sur le plan) sur l'une de ses parcelles (AI 267). Document joint. (Sa parcelle en rose et la flèche du réseau de promenade qui débouche sur sa parcelle entourée en

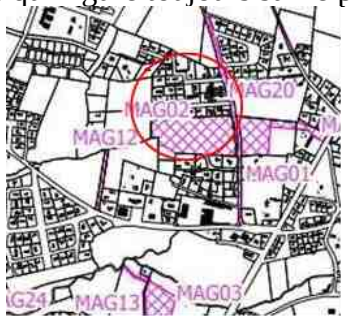
Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	violet). Aimerait avoir la certitude qu'il s'agit là d'une erreur et qu'en aucun cas il n'y aura de réseau de promenade sur cette parcelle privative le jour où le projet sera enclenché. Demande enfin, qu'aucun « réseau » ne passe dans son jardin. **Réponse MACS** : Avis favorable. Un autre cheminement piéton est prévu dans la phase 2 de l'OAP n°1. Le cheminement doux matérialisé sur le schéma d'aménagement ne passera pas sur la parcelle AI0267. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Maire de LABENNE Re30 C1 LAB 1003	Concerne l'OAP n°2 ; il conviendra d'élargir la typologie de l'habitat à habitat collectif ; corriger une erreur matérielle de cette OAP (parcelle C671). **Réponse MACS** : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
DURANTON, Guillaume Re32 R2 LAB 1303	Demande à ce qu'il ne soit pas imposé la construction de logements sociaux. Dans le cas contraire, demande que la superficie à la parcelle de 600 m2 soit majorée. **Réponse MACS** : Avis défavorable car volonté de la commune d'offrir davantage de logements sociaux à l'échelle de la commune et en particulier en partie centrale, dans l'OAP n°9. Sur cette parcelle les nouvelles dispositions pour le logement social seront : à partir de 10 logements ou 600m² de surface de plancher, 30% de logements sociaux. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
FABRE, Philippe Re33 et Re109 R3 LAB 1303	Demande que soit précisé dans le règlement si le gazon synthétique doit être considéré comme de l'espace en pleine terre. **Réponse MACS** : voir réponse faite à l'observation Re30 Sans commentaire
FABRE, Philippe Re109 R4L LAB 2903	Demande que les OAP soient numérotées et la reprise du schéma d'aménagement de l'OAP n°1 sur les plans règlementaires conformément à l'intégration de la partie espace de nature à préserver, située sur les parcelles AI 135 et AI 136. **Réponse MACS :** voir réponse faite à l'observation Re30 Sans commentaire
M. et Mme. GARCIA	Sont opposés à l'aménagement de l'OAP10 (trafic excessif nuisant à la qualité de vie et à la protection de l'environnement).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re116 R5 LAB 2903	**Réponse MACS** : Avis favorable. Un aménagement spécifique en lien avec la chapelle est en cours d'étude afin d'améliorer la situation du secteur de l'ancien Héliomarin par le conservatoire du littoral et la commune. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
CAMACHO, Guy Re157 C6 CAMACHO, Guy 3003	Argumente pour le maintien du zonage actuel à LABENNE, des parcelles B519, B680, B685, B686, B1165, et B1166. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Suite à la cessation de l'activité du Reptilarium et l'environnement immédiat constitué de logements. De plus le courrier de Monsieur CAMACHO fait état de cellules commerciales mais la mairie n'a pas d'avantage de renseignement sur la nature du commerce de détail prévu. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
ABBODIE, Ivan Re236 R6 LAB 0604	Argumente et demande la création de logements sociaux pour tous les programmes immobiliers. Considère que l'OAP de l'avenue de l'océan n'est plus d'actualité. Met en garde sur l'imperméabilisation des terres et se plaint du stationnement anarchique. **Réponse MACS** : Le PLUi impose 40% de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune. La modification de l'OAP n°9 va dans le sens de l'augmentation règlementaire des logements sociaux avec 30 % de logements sociaux minimum à partir de 10 logements ou 600 m² de surface de plancher. L'espace pleine terre est imposé sur la commune à hauteur de 32,5% ou 50% des terrains selon les zones. Le stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur, avec 2 places de stationnement minimum par logement. Les terrains divisés sont également soumis à ces règles. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
MAGESCQ	
ANGUELU, Alain Re44 (Voir également sous le patronyme de ANGELU)	Sollicite sur la commune de SOUSTONS, une autorisation de passage sur la parcelle BX210, pour desservir les parcelles BX209-BX211-BX212. (Document joint). **Réponse MACS** : Avis défavorable. La parcelle BX210 est classée en zone Urbaine et est impactée par un espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral. Ces espaces naturels remarquables ne sont pas urbanisables, un accès est autorisé par

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re115 et R2L MAG 1703)	la rue de Passecan. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
WATTINE, Dominique Re48	Défenseur des intérêts de l'indivision HONTEBEYRIE, rapporte une erreur concernant la servitude située sur la parcelle AA62 à MAGESCQ qui a été levée mais qui figure toujours sur le plan de zonage. Demande la rectification.  A joint une lettre du maire de MAGESCQ en date du 10 mars 2023 **Réponse MACS** : Avis favorable. L'emplacement réservé MAG02 destiné à de l'équipement public sera supprimé. La commune a informé les propriétaires de son souhait de ne pas acquérir cette parcelle. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LASSALLE, Jérôme Re63	Sur l'OAP DOS SANTOS à MAGESCQ (parcelles AL 50, 51, 120 & 136), qui apparait à la page 119 du projet de modification n°3 des OAP, il apparait une construction à l'angle nord-ouest de la parcelle AL 51 qui est schématisée en marron sur le plan, à savoir : "Bâtiment à préserver et à mettre en valeur". Cela constitue manifestement une erreur car : 1°) Cette cabane de jardin n'a aucune valeur architecturale (cf. photos jointes) ; 2°) Pour avoir rencontré plusieurs fois la mairie et pour avoir eu des échanges avec le service de l'ABF dans le cadre d'un dépôt de demande de permis de construire, cet élément n'a jamais été repéré comme "à préserver" (cf. document de travail en pj). Demande de "déclasser" cet abri des éléments " à préserver et à mettre en valeur", et donc d'autoriser sa démolition. **Réponse MACS** : Avis favorable. Le bâti présent au Nord-Ouest de la parcelle AL51 ne sera pas repéré comme bâtiment à

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	préserver et à mettre en valeur, il s'agit d'une cabane de jardin n'ayant aucune valeur architecturale. L'erreur se prise en compte sur le plan règlementaire 3.2.7 « Patrimoine » et sur le schéma d'aménagement de l'OAP DOS SANTOS. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Maire de MAGESCQ Re114 R1L MAGA 1703	Demande et justifie la suppression de l'emplacement réservé Mag11 (Joint un courrier). **Réponse MACS** : Avis favorable. L'emplacement réservé MAG11 destiné à une voie de cheminement doux sera supprimé conformément à la demande de la commune de MAGESCQ. En conséquence, l'aménagement de cette parcelle doit être réalisé conformément au permis de construire n° 04016822D0049 qui définit un cheminement piétonnier reliant la rue Marie Curie à la rue Robert Dubâa avec l'implantation de stationnement. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
MESSANGES	
DELUS, Nicolas Re24	Le plan TVB (3.2.8) du règlement graphique pour la commune de Messanges classe la partie sud de la parcelle AI 247 en " Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral ". Cette parcelle est par ailleurs classée en périmètre Carrière (Plan réglementaire 3.2.1) puisqu'elle fait partie du périmètre autorisé de la sablière LAUSSU de Messanges. La zone classée en « Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral » semble correspondre sur le terrain, à la bande d'exclusion d'extraction de 10 mètres constituée d'un talus végétalisé. Indique qu'il semble donc que ce classement est erroné. A joint une carte. **Réponse MACS :** Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter un Espace Boisé significatif au titre de la loi littoral. Ce type d'évolution relève d'une procédure de révision générale non programmée dans l'immédiat. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
FIGUES, Patrick Re90 - Re91 – Re92	Demande le classement en zone constructible des parcelles AM97 et AM98 actuellement classées en N au lieu-dit Le Houdin à Messanges.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter une zone Naturelle ou Agricole. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VAN ZUNDERT, Joost Re102	Regrette la construction de nouveaux lotissements et plaide pour des constructions modérées en liaison avec le respect de la nature. Le délicat équilibre entre espaces naturels, océan et vie humaine était toujours plus au moins respecté dans cette commune. **Réponse MACS** : La recherche d'équilibre est bien au cœur de l'élaboration d'un document d'urbanisme, notamment entre protection de l'environnement et développement. C'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 airials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
DESCAMPS, Barbara Re103	Demande une meilleure protection de la dune protohistorique au niveau de la Zac du Moïsan à Messanges avec l'existence de boisements et milieux naturels que les concepteurs de la ZAC souhaitaient protéger. Ceux situés à l'Est sont classés sensibles : le ruisseau de La Prade avec ses rives boisées classé en ZNIEFF de type I. L'extrait du plan TVB qui suit montre que les corridors du Sud et du Nord de la ZAC ne sont pas connectés entre eux et ne peuvent donc pas assurer la continuité écologique avec les autres milieux naturels et ce, en reliant tous les boisements, en particulier ceux périphériques de la ZAC, préservés par un classement EBC. Il convient donc de donner aux êtres vivants de la biosphère autant d'importance qu'aux êtres humains (qui en sont partie) en corrigeant et complétant la carte TVB de la trame verte et bleue. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUI ne vient pas réduire la Trame verte et Bleue, qui entoure cette ZAC en tenant compte de l'urbanisation et des infrastructures préexistantes (sur lesquelles le PLUi ne peut revenir en arrière) : à l'Est par la trame bleue et l'Espace Boisé Classé le long du ruisseau de la Prade, au Sud, au Nord et à l'Ouest par les réservoirs de biodiversité et les Espaces Boisés Classés. Cette Trame Verte et Bleue traverse également la ZAC par l'intermédiaire de vastes pas japonais qui (comme son nom l'indique) constitue un des supports (certes discontinus) aux corridors écologiques et qui sont directement connectés au ruisseau de la Prade (corridor écologique majeur), là où

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	l'urbanisation préexistante le permet. L 371-1 du code de l'urbanisme n'impose en rien la continuité dans l'espace pour les corridors écologiques. Il s'agit seulement de mobiliser des outils permettant de relier les espaces naturels importants tels que des cœurs/réservoirs de biodiversité, en mobilisant plusieurs outils, dont les pas japonais. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
COURTAZELLES, Jean-Denis Re110	Considère qu'à MESSANGES : - certains projets comme l'OAP1 entrent en contradiction avec la loi littoral ; - le manque de préservation de corridors écologiques notamment pour le projet entre la Zac de Moïsan et la piscine ; - la non prise en compte globale des dernières études de la DDTM40 sur le risque littoral et débordement de cours d'eau (équilibre fragile des zones entre Moliets , la Prade, Moïsan et Vieux-Boucaux ; - certaines zones sont très sensibles à l'écoulement des eaux ou remontées de nappes phréatiques lors des épisodes climatiques de plus en plus violents, hors elles ne sont pas clairement identifiées. Indique que globalement cette modification du PLUI ne parait pas cohérente avec les orientations nécessaires qui devraient être prises pour faire face aux défis climatiques qui nous attendent. **Réponse MACS** : - La suppression de l'OAP n°1, au Nord de la commune, concerne essentiellement l'application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. - Concernant les risques d'inondations ; le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation (par une simple procédure de mise à jour). Concernant les débordements fluviaux, un Atlas des Zones Inondables a en effet fait l'objet d'un TIM en juillet 2022 (au moment où le projet de modification n°3 du PLUi était finalisé), qui sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	concertation avec la DDTM et les communes, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure. - Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée (maille de 250m actuellement), en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettent d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. - L'objectif global de prise en compte accrue des défis climatiques suppose de renouveler notre socle de connaissances, avec l'appui d'expertises spécialisées, dépassant la temporalité de cette modification n°3 du PLUI. Cela pourra davantage être abordé dans le cadre d'une prochaine révision du PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, le recours éventuel à la révision du PLUi permettra la prise en compte de cette remarque relative au PPRL si la modification n°3 du PLUi ne le permet pas au regard des délais nécessaires.
FIGUES, Patrick Re137 Voir Re 90, Re91, Re92	Souhaite pouvoir ériger une maison sur la parcelle AK345, située en zone N. **Réponse MACS :** Avis défavorable. La parcelle AK0345 est classée en zone Naturelle du PLUi et se trouvait déjà en zone NB au POS de Messanges. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte de l'évolution récente du Code de l'urbanisme et de la Loi Littoral. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
DE SAINTE MARIE, Solenne Re138	S'appuyant sur la loi ELAN, explique et souhaite renouveler une demande précédente de classement en zone constructible une partie des parcelles AK89, AK90, AK 92, AK 416 et AK 287, d'une surface totale de 5 ha 24 ares 36 ca. A joint un extrait cadastral. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle. Les parcelles, objet de la demande, sont classées en zone Naturelle, et situées en discontinuité des agglomérations et des villages existants, au sein d'une urbanisation très diffuse : même avec la loi ELAN, aucune extension de l'urbanisation ne pourra être autorisée sur ce site.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
DE SAINTE MARIE Solenne Re139 Identique à Re138 ci-dessus	S'appuyant sur la loi ELAN, explique et souhaite renouveler une demande précédente de classement en zone constructible une partie des parcelles AK89, AK90, AK 92, AK 416 et AK 287, d'une surface totale de 5 ha 24 ares 36 ca. A joint un extrait cadastral. **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re138 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
DE SAINTE MARIE, Solenne Re140 Voir Re90, 91, 92, 137 et 139	Souhaite et argumente sur les raisons qui justifient la demande de classement en zone constructible des parcelles AM97 et AM98 sur une surface de 72 ares 97 ca. Joint un extrait cadastral. **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re137 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Mairie de MESSANGES Re151	Dans son courrier le maire de MESSANGES, sollicite la modification du règlement (page 55) de façon à permettre les activités de restauration dans les espaces de proximité, car il s'agit d'une activité déjà existante. **Réponse MACS** : Avis favorable. Le projet de modification n°3 du PLUi prévoit déjà d'autoriser les activités de restauration, sous conditions d'être dans l'enceinte d'une structure de loisirs et liée à son fonctionnement. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
COUDRAY, Clémence Re165	Demande que soit accueillie favorablement une déclaration préalable pour des travaux sur les parcelles AC0323 et AC0322 ; celle-ci a été refusée considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone urbaine à vocation d'hébergement touristique dominante. Demande le retrait des parcelles du zonage réservé à l'hébergement hôtelier et touristique. **Réponse MACS** : Avis favorable. Pour être conforme à la loi littoral, les dites parcelles peuvent être basculées en zone Naturelle afin de permettre l'extension de l'habitation existante.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
DESCAMPS, Vincent Re183	Attire l'attention sur la parcelle AD457 (Idu 40181000D0457) située dans la ZAC du Moïsan à Messanges. Cette parcelle est située sur une dune protohistorique boisée qui est de plus un corridor écologique. Indique qu'une pétition en ligne a enregistré 1030 signatures. Des recours ont été déposés devant la justice administrative contre un permis de défrichement et de construire. **Réponse MACS :** Hors sujet par rapport à la modification n°3 du PLUi. Le PLUi tiendra compte de la décision de justice rendue. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
SAINT AROMAN, Christophe Re185	Dans sa contribution, argumente et fait état de diverses incohérences relatives : - aux parcelles AB91/92/93 ; - à la démarche ERC des zones humides ; - à des contradictions concernant l'aménagement des OAP ; - à la méthode d'évaluation de la présence et de la superficie d'une zone humide ; - aux mesures prévues pour prendre en compte les sensibilités environnementales de certains zonages. **Réponse MACS :** La modification n°3 du PLUi n'est pas venue modifier l'OAP n°2 de la commune de Messanges. Les pièces réglementaires du PLUi (Plan, OAP) sont cohérentes avec les éléments du rapport de présentation quant à la présence de zones humides sur le site. : cf. plan n°8 relatif à la Trame Verte et Bleue (et non n°1 relatif au zonage). Et le traitement des zones humides au sein des OAP a également été pris en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'identification d'une zone humide est définie par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, et sa circulaire du 18 janvier 2010, relatifs à l'application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement. L'étude réalisée dans le cadre du PLUi a respecté ce cadre réglementaire. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
MESSANGES ENVIRON-	L'association considère, dans un document de 12 pages, qu'aujourd'hui, la priorité est la décarbonation d'un tourisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
NEMENT Re188 et Re221	gourmand en mobilité. L'activisme immobilier met ce territoire sur une trajectoire opposée aux exigences de la transition écologique et énergétique induite par les dérèglements climatiques. Le faible nombre d'emplois productifs dans la commune ne justifie pas un besoin accru de résidences principales et donc la part des résidences secondaires (et vacantes) actuelle ne pourrait qu'augmenter. A-t-on évalué l'impact sur les infrastructures et les services municipaux et de Macs (eau, énergie, personnel, voirie, impôts…) ? L'association argumente et indique également : - que l'OAP n°1 doit être supprimée et que l'OAP n°2 doit être modifiée ; - que l'OAP n°5, viole la loi littoral ; - que la commune est impactée par les risque liés à l'eau ; - qu'en matière de protection environnementale, espaces naturels, biodiversité, il convient de donner aux êtres vivants de la biosphère autant d'importance qu'aux êtres humains en corrigeant et complétant la carte TVB de la trame verte et bleue. Elle émet également des observations sur les aléas feux de forêt, les inondations, la mobilité, les liaisons douces, les espaces réservés à créer et conclue en indiquant et développant que ce PLUi n'est pas satisfaisant. Nota : la contribution Re221 concerne l'envoi de documents de meilleure qualité. Réponse MACS. Les préoccupations et enjeux évoquées ne peuvent pas être traités lors d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD). Une procédure de révision globale du PLUI sera plus appropriée. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur **A. Urbanisme résidentiel et d'activités économiques** 1. Les besoins et les actions à engager dépassent le simple périmètre communal, en l'occurrence de Messanges. Le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE). La production de logements permet de répondre aux besoins, certes, des employés mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une stagnation de sa population depuis 2008 (950 habitants environ) : elle est la seule commune de MACS dans ce cas-là avec Josse et 2 autres communes en perte de population sur la même période (Tyrosse et Soorts Hossegor). Les programmes cités ne sont en aucun cas spécifiquement dédiés à

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	des résidences secondaires. Les 2 projets les plus importants en volume de logements (120 et 55) sont soumis à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux dans le PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur 2. La suppression demandée de l'OAP n°1, au Nord de la commune, renvoie à un motif de recours contentieux de l'Association Messanges Environnement à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI. Ce point concerne essentiellement l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur 3. L'OAP n°2, située au Sud, a fait l'objet d'un permis d'aménager (2018) antérieur à l'approbation du PLUi (2020). L'étude d'impact exigée ne relève pas de la responsabilité de la communauté de communes (qui, elle, a réalisé une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUI) mais du porteur de projet. Cette obligation a été réalisée et a bien été respectée puisque le projet a été revu à la baisse. Pour le permis d'aménager situé à l'Ouest de la RD, ce dernier a reçu un avis favorable au titre de l'urbanisme et a rempli ses obligations en termes d'études. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur 4. La demande d'annulation de l'OAP n°5 à Messanges Sud, relative à son aménagement économique, renvoie à un motif de recours contentieux de l'Association Messanges Environnement à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Ce point concerne essentiellement l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. Le document interne de travail réalisé par MACS n'est pas lié à la prise en compte des risques d'inondations mais à l'intégration de la loi ELAN dans le SCOT et le PLUI. Même si le PPRL du courant de Soustons est en cours d'élaboration, et donc non intégré au PLUI, la connaissance produite est prise en compte dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur **B. Développement Durable** 1 - Le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale du site inscrit par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux (Trame verte et bleue, mobilisation accrue des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, etc), que la modification n°3 accentue. Concernant la ZAC de Messanges, la modification n°3 du PLUI ne vient pas réduire la Trame verte et Bleue, qui entoure cette ZAC en tenant compte de l'urbanisation et des infrastructures préexistantes (sur lesquelles le PLUi ne peut revenir en arrière) : à l'Est par la trame bleue et l'Espace Boisé Classé le long du ruisseau de la Prade, au Sud, au Nord et à l'Ouest par les réservoirs de biodiversité et les Espaces Boisés Classés. Cette Trame verte et Bleue traverse également la ZAC par l'intermédiaire de vastes pas japonais qui (comme leur nom l'indique) constitue un des supports (certes discontinus) aux corridors écologiques et qui sont directement connectés au ruisseau de la Prade (corridor écologique majeur), là où l'urbanisation préexistante le permet. L'article L371-1 du code de l'urbanisme n'impose en rien la continuité dans l'espace pour les corridors écologiques. Il s'agit seulement de mobiliser des outils permettant de relier les espaces naturels importants tels que des cœurs/réservoirs de biodiversité (ce qui est le cas ici), en mobilisant plusieurs outils, dont les pas japonais. Concernant le quartier Caliot, nous prenons acte de l'étude environnementale produite en 2018 qui identifie une « zone relativement homogène d'une pinède de 50/60 ans (arbres marqués sur toute la parcelle présageant une coupe) avec sous-bois dominé par la fougère et présence de chênes lièges et d'arbousiers ». Au regard de l'exploitation sylvicole de cette parcelle, une actualisation de cette étude s'avère nécessaire avant de modifier,

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	éventuellement, la Trame verte et Bleue du PLUI. Ceci pourra être intégré dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur 2. Feu de forêt : votre proposition d'inclure le camping de Moïsan, à l'Ouest de la ZAC, car très proche des constructions résidentielles, ne peut pas être retenue par souci de cohérence par rapport à la méthode utilisée dans le PLUI, qui se base sur l'Atlas de la DDTM, qui n'identifie pas d'aléa fort, ni moyen, ni faible sur ce site. De plus, les OLD (Obligation légale de débroussaillement à caractère permanent) seront dorénavant annexées au PLUI (impactant notamment le camping du Moïsan). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur 3. Concernant les risques d'inondations : le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation (par une simple procédure de mise à jour). Concernant les débordements fluviaux, un Atlas des Zones Inondables a en effet fait l'objet d'un TIM en juillet 2022 (au moment où le projet de modification n°3 du PLUi était finalisé), qui sert de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur 4. Espaces réservés. Concernant la voie verte entre la Vélodysée et la Plage Sud de Messanges, l'actualisation des emplacements réservés sera faite dans le PLUi dès qu'un tracé définitif aura été acté par la commune et MACS. La demande d'un emplacement réservé au Nord de la commune n'est pas utile, puisque l'aménagement d'un giratoire (ma-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	térialisé dans l'OAP N°1) sera réalisé sur des emprises publiques. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur CONCLUSIONS / Les sujets ou enjeux évoqués : - ne peuvent pas être traités lors d'une simple procédure de modification (PPRL, zones inondables), - d'autres relèvent de divergences de points de vue concernant l'application de la Loi LITTORAL que le juge administratif sera amené à trancher, - d'autres relèvent d'un document d'urbanisme passé et caduc (POS) sur lequel la communauté de communes n'a plus de prise, - d'autres constituent des propos erronés et hors sujet par rapport à la procédure de modification (accusations envers certaines sociétés, communauté de communes « privée de pouvoirs décisionnels, artificialisation des sols contraire aux exigences de la transition écologique », etc.) - d'autres des propositions infaisables car discriminatoires (voire illégales) (« geler toute nouvelle instruction de demande d'aménager, ou construire en collectif ») OU sans existence réglementaire car non prévue par le code de l'environnement ni le code de l'urbanisme pour des procédures de modification du PLU (« des pratiques démocratiques incontestables »). La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
CARUSO, Ange Re192	Argumente et émet des observations relatives à l'OAP n°2 de MESSANGES et plus particulièrement sur les conséquences de gestion des zones humides (environnement, aléas). Joint un document de 4 pages. **Réponse MACS** : Avis Défavorable. Dans l'objectif de garantir une cohérence d'ensemble dans la conception de la Trame verte et bleue du PLUI, il est préférable que cette demande soit étudiée dans un cadre plus global d'une procédure de révision du PLUi afin d'affiner le diagnostic environnemental du PLUI et explorer les outils de protection de la TVB les plus adaptés en fonction de chaque contexte. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CARUSO, Ange Re193	Adresse une copie du document de 4 pages cité ci-dessus. **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re192.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Sans commentaire
Anonyme Re199	S'insurge contre les permis de construire « anarchiques » délivrés dans le lotissement Arné, route du Coy (style des maisons, implantations, nuisances). **Réponse MACS** : La délivrance de ce permis d'aménager est antérieure au PLUi (2018, délivrance sous le POS), qui depuis a mis en place une protection du couvert boisé de cet ilot allant de la route du COY à la route des lacs, ainsi que des règles architecturales plus précises. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LARROUDÉ, Christian Re212	Est opposé à la modification n°3 du PLUi et sur le développement immobilier de la commune au détriment de l'environnement. S'interroge sur son intérêt et espère que les élus ne sacrifieront pas le court terme et la spéculation au détriment d'une vision pérenne et donc harmonieuse des territoires. **Réponse MACS** : La modification n°3 du PLUI, dans ses objectifs comme dans sa déclinaison réglementaire, n'amène aucunement une majoration des droits à construire sur Messanges ou une augmentation des zones constructibles, qui alimenteraient une soi-disant spéculation (qui relève avant tout de relations entre propriétaires fonciers et acheteurs). Les permis de construire évoqués, annulés en 1ère instance par le Tribunal administratif, concernent des projets très localisés et leur nombre reste infime à l'échelle des 200 actes instruits en moyenne/an sur la commune. Ces recours concernent essentiellement l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. La récente loi ELAN a également renouvelé et complété l'application de la loi littoral à travers la création de nouveaux espaces urbains littoraux (les secteurs déjà urbanisés). Ces nouvelles dispositions vont être déclinées sur notre territoire par des procédures d'évolution du SCOT et du PLUI (en cours). Concernant les « hordes d'envahisseurs (immobiliers) », la commune de Messanges connaît : - une évolution faible de son nombre de logements par rapport aux autres communes de MACS : +0.90% depuis 2013 quand le maximum sur MACS est de 7% et le taux médian à 2.42% (donnes INSEE). - une stagnation de sa population depuis 2008 (950 habitants environ) : elle est la seule commune de MACS dans ce cas-là avec Josse et 2 autres communes en perte de population sur la même période (Tyrosse et Soorts Hossegor). Il est également important de rappeler que la production de logements n'est pas synonyme d'accueil de nouveaux habitants ou de croissance démographique : le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce,

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	etc) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. Enfin, ce choix de développement est couplé à des outils de protection de la qualité environnementale et paysagère dans le PLUI, renforcés par une loi Littoral très protectrice. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
THEVENIN, Didier Re264 R8L MACS 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible des parcelles AM173, AM657 (qui auraient été réduites de 132 m2), AM196 et AM197. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re138 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
MOLIETS-ET-MAÂ	
Anonyme Re22	Recensement du patrimoine : seulement 4 maisons seraient identifiées au titre de l'article L151 du Code de l'Urbanisme, alors que seulement dans le centre du village il y en a une vingtaine qui sont remarquables. **Réponse MACS** : Ce recensement a été complété dans le cadre de l'avis émis par la commune sur le projet de modification, avant l'enquête publique. Un total de 44 bâtis sont protégés suite à un travail de recensement réalisé par l'association Terre de Moliets et l'architecte conseil de la Mairie. 5 airiaux font également l'objet de protection dans le quartier de Maa. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
PORTES, Sébastien Re55	Sollicite le changement de zonage pour les parcelles AH166, AH162 et AH167, rue des Templiers à Moliets-et-Maa classées non constructibles. Argumente dans l'observation déposée et signale la présence d'arbres menaçant de tomber sur les habitations voisines et sur la voie publique. **Réponse MACS : Avis défavorable.** Ces parcelles sont classées actuellement en zone Naturelle au PLUi, avec une présence importante prescription écologique (réservoir de biodiversité). Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. Concernant la division parcellaire, la cristallisation des droits est applicable pendant un délai de 5 ans à compter de la date du certificat de non-opposition (jusqu'au 05/12/2024). Concernant l'abattage d'arbres évoqué, une déclaration préalable sera nécessaire et celle-ci devra être accompagné d'une étude phytosanitaire des arbres afin de justifier leurs carac-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	tères dangereux. La commission d'enquête considère que le recours éventuel à la révision du PLUi est nécessaire et que la/les réponse(s) apportée(s), concernant l'abattage d'arbres est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
COMBOURIEU, Danièle Re171	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 à MOLIETS-ET-MAÂ alors qu'une action en justice est en cours au T.A de PAU. (Sont associés à cette procédure : Mmes. et Mrs. DUPOUY, FETTU, DESCHAUD et AGNES). **Réponse MACS :** Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté. En effet la voie est étroite et dangereuse, ne permettant pas de recevoir une voie de délestage. Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules. La commission d'enquête considère que l'argumentation développée par MACS méritera d'être retenue, dès lors que l'étroitesse et la dangerosité de la route du Coy sera établie. En outre, il apparaît que le tracé projeté de cette déviation n'est que partiel, ce qui nécessitera d'être expliqué par le porteur de projet.
COMBOURIEU, Danièle Re256 (voir ci-dessus) R4L SOU 3003	A déposé un document de 5 pages demandant la levée des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re171 Voir ci-dessus
Association TERRE2M Re172	A déposé un mémoire de douze pages, argumentant et demandant : - la mise en conformité du quartier de Maâ avec la loi littoral qui doit ne plus être classé en zone U ; - la mise en conformité du zonage du camping Cap Fun en corrigeant la zone U en zone naturelle touristique ; - l'application de la décision d'abandon du changement de destination de la bergerie située en AT193 ; - que la protection EBC soit étendue à l'ensemble de 15 parcelles qu'elle cite « entre autres » ; - que soit évité le maintien en zone de développement les secteurs de MOLIETS-ET-MAÂ, concernés par le risque inondation par remontée de nappe, conformément à l'avis de l'Etat ; - que les emplacements réservés MOL11 et MOL13 soient abandonnés alors qu'il existe une alternative. (Quatre documents

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

sont joints à l'appui de ce qui précède).

Réponse MACS :

I. Le secteur de Maâ sera traité dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN au SCOT puis au PLUI actuellement en cours (procédure de modification simplifiée du SCOT et de modification n°2 du PLUi). Les approbations de ces 2 procédures sont prévues à très court terme (2023/2024).

La commission d'enquête considère que la réponse de MACS concernant le quartier de Maâ est incomplète puisqu'elle ne prend pas en compte le courrier de la Préfète des Landes du 28 juillet 2022.

II. Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est bien abandonné dans le PLUI : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLUI ne peut pas être modifié après la consultation des personnes publiques et avant l'enquête publique. C'est seulement à la fin de ces 2 étapes et après avis de la commission d'enquête que le projet de modification n°3 est ajusté et soumis à la validation du conseil communautaire.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

III. Les parcelles proposées pour être intégrées à la trame verte et bleue (à travers la création d'Espace Boisé Classé) ne sont pas des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral, mais plutôt une forêt d'exploitation. Les sensibilités écologiques semblent également faibles au regard de la mono culture majoritaire de pins maritimes, ne permettant pas de justifier la création d'un Espace Boisé Classé. [redacted]

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

IV. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des li-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettent d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur V. Concernant les emplacements réservés, il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'usager. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. - Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage. Considérant que MACS dispose de la maîtrise foncière du tracé, la commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, il appartiendra à la communauté de mettre en œuvre tous les mesures nécessaires de nature à préserver l'environnement.
Association TERRE DE MOLIETS-ET-MAÂ Re255 (voir, ci-dessus) R3L SOU 3003	Signale avoir déposé un mémoire de 12 pages. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re172 Sans commentaire
GICPP Re164	Le Groupement d'intérêt Commun pour la Protection du Pignada (GICPP) prend bonne note de la modification effective N°3 du PLUI concernant le reclassement en zone naturelle de la parcelle UZBc conformément à la loi. L'association reste toutefois vigilante quant à l'avenir des espaces verts du Pignada. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	Sans commentaire
VIGNAL, Pierre Re196	On ne peut que se féliciter de l'abrogation du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi de Macs, abrogeant le passage des parcelles BE0088 ET BE 0089 en zone UZBc, pour les réintroduire en zones naturelles ce qu'elles avaient été précédemment. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
VIGNAL, Pierre Re197	Rapporte une erreur à corriger de représentation graphique affectant le lotissement du Pignada à Moliets-etMaâ, sur le plan 3.2 règlement graphique 3.2.9 Plan risques. Le lotissement du Pignada se trouve sur un petit Tuc qui culmine à 24m (donnée carte IGN). Bien qu'il soit entre une zone à l'ouest plus basse et donc sujette potentiellement aux inondations de cave et à l'est d'une zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe (zone inondée l'hiver et conservant une petite pièce d'eau l'été) ce tuc de par sa hauteur n'est ni sujet aux remontées de nappe ni au risque d'inondation de cave. **Réponse MACS** : En effet, le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des limites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettent d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée. **Avis défavorable quant à une modification de ces plans ; cela ne rendant pas inconstructible les parcelles concernées.** La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
VIGNAL, Pierre Re198	Est opposé aux emplacements MOL 11, MOL12, MOL13, réservés pour une voie verte reliant le débouché du courant d'Huchet au pont de Pichelebe. Cette voie cyclable si elle est réalisée passera en limite de la réserve du courant Huchet, occasionnant des nuisances alors qu'un trajet alternatif existe. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'usager. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. Voir réponse au paragraphe V de Re l72
BERNADETTE, Sabine Re217	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie. **Réponse MACS** : Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage. Voir commentaires aux observations contenues dans Re171
BERNADETTE, Sabine pour M. et Mme DESCHAUD Re218	Argumentent et demandent la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie. (Idem Re217) **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re217. Voir réponses ci-dessus
JONES, C. Re273 R2 MOL 0304	Domicilié 41 rue des Mimosas à MOLIETS-ET-MAA, considère que contrairement à ce qui est mentionné dans la cartographie, sa maison n'est pas située en zone inondable (+25 mètres au-dessus du niveau de la mer). **Réponse MACS** : Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
LEBOULEUX, MN et J. Re274 R3 MOL 0604	Sont satisfaits que la zone UZBb, soit reclassée en zone naturelle et considèrent qu'il est excessif de situer les terrains entourant la zone précitée, en zone inondable. **Réponse MACS** : Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Mmes. et Mrs. VIGNAL, PICHERIT, MILET, MICZKOWSKI Re272 R1_MOL_1003	Ont consulté le dossier d'enquête. Seul M. Pierre VIGNAL a adressé des observations (voir RE196, Re197 et Re198). **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
ORX	
VIGNOLLES, Lucien Re27 R1 ORX 1303 et R1 L1 ORX 1303	Demande le classement en zone constructible de deux parcelles englobant : C59 et D189, 632, 654,657 et 658. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement en zone Agricole au PLUI. La modification n°3 du PLUI ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUI nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUI, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ALHAITS, Sylvie et Jean-Marie Re28 R2L ORX 1302	Demandent le classement en zone constructible d'une parcelle (O983). **Réponse MACS** : Avis défavorable. Cette parcelle est classée actuellement en zone Agricole au PLUI. La modification n°3 du PLUI ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUI nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUI, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évo-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	lutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
DESCLAUX, Claudine Re29 R3 ORX 1303	Il manque un chemin de servitude sur la parcelle B529 permettant l'accès aux parcelles B531 et B95. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Les parcelles B531 et B95 sont classées en zone Agricole (B95) et Naturelle (B531) au PLUi. Le tracé de l'Espace Boisé Classé présent sur la parcelle B529 a pris en compte le chemin existant desservant la parcelle B67. La création d'une servitude de passage ne dépend pas du droit de l'urbanisme et ne relève pas de la compétence de la communauté de communes MACS. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Maire d'ORX Re152	Demande d'accepter et justifie la requête de son conseil municipal de lever les conditions d'obligation de 80% de logements sociaux sur l'OAP2 et de son ouverture à l'urbanisation qu'après l'achèvement de 50% de l'opération 2 de l'OAP 1 ainsi que du retrait d'emplacement réservé ORX09. **Réponse MACS** : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi s'agissant d'adapter les OAP à l'évolution des projets et instaurer ou lever des servitudes tels que les emplacements réservés. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
CLERC, Valérie Re240 (Voir Re246)	Interroge sur la possibilité du reclassement d'une parcelle située en zone N en zone A de plus grande contenance, appartenant à un même propriétaire. **Réponse MACS :** Avis défavorable. La parcelle B529 est classée en zone Naturelle et est impactée par une prescription écologique forte (Espace Boisé Classé). La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique li-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CLERC, Valérie Re246 (voir Re240 ci-dessus)	Demande le reclassement de la parcelle 40213 B 529 : de zone naturelle à zone agricole « ou mieux urbaine ». **Réponse MACS** : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re240 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Mrs. DE GRACIA et MAURIN Re261 R5L MACS 0604	Demandent que soient effectuées des corrections sur le parcellaire du GAEC « Les Maraîchers du Béquillon » (détourage figurant page 107 de la notice explicative). **Réponse MACS** : Avis défavorable. Suite à une erreur dans la notice explicative concernant le périmètre du détourage des serres, il est rappelé que seul le document graphique 3.2.8 TVB doit être pris en compte. Le buffer de 100 mètres doit s'appliquer uniquement à partir du centre de la serre. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
MAIRE D'ORX Re269 R4L ORX 0304	Argumente et demande la levée d'obligation de 80% de logements sociaux sur l'OAP2, de son ouverture à l'urbanisation, qu'après l'achèvement de 50% de l'opération 2 de l'OAP1 ainsi que du retrait de l'emplacement réservé ORX09. **Réponse MACS** : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re152 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	
DASSÉ, Sébastien Re69	Souhaite que la parcelle CA 32 du Barias, catégorisée actuellement en zone N, devienne constructible. Cette parcelle jouxte la zone du Barias déjà urbanisée et candidate à recevoir un nouveau pôle médical et à l'agrandissement du commerce LIDL. A pour projet de créer un lotissement avec des prix accessibles. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Cette parcelle est classée actuellement en zone Naturelle et Trame verte et Bleue au PLUI. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision qui n'est pas programmée dans l'immédiat.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
NAVARRO, François et Nathalie Re127 R1L SGM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles 126, 79 et 73actuellement classées en zone N à SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE A joint un extrait cadastral. **Réponse MACS :** Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation n° Re69 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
DACHARY, Françoise Re128 R2L SGM 2903	Demande que la parcelle BK 378 située à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE, soit rendue constructible en partie ou en totalité. A joint 3 documents. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation n° Re69 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
JOLIBERT, Philippe Re136	Venant de cesser son activité professionnelle sur la parcelle CD 88 pour cause de retraite, il souhaiterait que celle-ci, située en zone urbaine, devienne à vocation résidentielle exclusivement. Joint un extrait cadastral. **Réponse MACS** : Avis Favorable. La parcelle CD0088 située en zone Urbaine à vocation d'activités économiques dominante (implantation ponctuelle locale) va évoluer vers une zone Urbaine à vocation résidentielle exclusive. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	
M. et Mmes. LAGAIN, PLISSART et BISIG Re117	Sont opposés à la construction de quatre logements sur la parcelle 793 qu'ils considèrent comme inadaptée au regard de leur quiétude, de la voirie, de la sécurité et de l'environnement, (Ont joint un extrait cadastral à leurs 3 courriers) **Réponse MACS :** Avis défavorable. Une étude de faisabilité avec géomètre a été réalisée pour ce projet de lotissement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
R1L SJM 2903	ainsi ce dernier respecte les règles qui régissent la voirie au sein de la communauté des communes. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
HELUN, Olivia Re119 R3 SJM 2903	Demande le classement d'une haie sur la parcelle AC405 en l'intégrant à la TVB ainsi que le classement d'arbres remarquables. **Réponse MACS :** Avis défavorable**.** Afin de garantir la cohérence d'ensemble dans la conception de la Trame Verte et Bleue du PLUi, il est préférable que cette demande soit étudiée dans un cadre plus global d'une procédure de révision du PLUi afin d'affiner le diagnostic environnemental du PLUi et explorer les outils de protection de la TVB les plus adaptés en fonction de chaque contexte. Il n'est pas indiqué de localisation concernant les arbres remarquables à protéger sur la parcelle. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
MOKHTARI, Éric Re120 R4 SJM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles OD1218, OD1221, OD1223 et OD1224. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
GABARRUS, Aurélien Re121 R5 SJM 2903	Consultation du dossier d'enquête relatif au classement de l'EARL MOURACH **Réponse MACS** : Avis défavorable. L'activité de l'EARL MOURACH est située en zone Agricole du PLUi et un siège d'exploitation a bien été identifié au siège de l'activité de l'EARL MOURACH. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	vision du PLUi
M. ou Mme. GOSSET Re122 R6 SJM 2903 À rapprocher de Re58	Voir la contribution n° Re58 déposée le 22 mars 2023 concernant la commune de Sainte-Marie de Gosse **Avis défavorable**. Ces parcelles sont classées en zone Agricole au PLUi et impactées par la Trame Verte et Bleue. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive de l'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SCI. LMBL Re123 R7 SJM 2903	Demande le changement de classification de zone agricole en zone d'activité pour les parcelles 433, 430, 425, 427 (dépôt EURALIS). **Réponse MACS** : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Naturelle et Agricole. Ce projet de développement et d'évolution du zonage ne peut pas être étudié dans le cadre d'une procédure de modification mais de révision du PLUi. De plus une étude environnementale devra être effectuée aux abords du cours d'eau. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
DONGIEUX, André Re124 R8 SJM 2903	Demande de renseignements sur la possibilité de transformer des bâtiments d'exploitation en habitations au 830 route de la Tourne. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. Les 4 bâtiments situés sur les parcelles : AO479 et AO489 sont déjà identifiés sur le document graphique 3.2.2 : Mixité et listé en annexe du règlement écrit du PLUi comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions du PLUi, ces parcelles identifiées sont classées en zone Agricole et les changements de destination devront lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	législation et de la règlementation en vigueur
ETCHEMENDY, Christine Re125 R9 SJM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles A433, A434, A835, A837, A1282. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Les parcelles sont excentrées du bourg de la commune. Voir réponse faite à l'observation Re120. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LASSALLE, Jean Didier Re162 et Re200 et Re209 C11 LASSALLE JeanDidier 0503	Argumente et demande que ses parcelles B438, 437 et 430 soient classées en zone U au lieu de zone N. (Joint un extrait cadastral). **Réponse MACS :** Avis Défavorable. Hors champs de la procédure de modification n°3 du PLUi. Toute ouverture d'une zone constructible relève d'une procédure de révision. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LASSALLE, Marthe Re166	Demande et argumente pour que la parcelle cadastrée A1027 actuellement classée en zone N, soit rendue constructible. **Réponse MACS :** Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re120. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LASSALLE, Marthe Re224	Conteste le classement en zone A des parcelles 671, 335, 337, 338, 538, 539, 346, 345, 342, 536, 537 et 343 sises au lieu-dit Bellevue qui étaient classées en AUHf. **Réponse MACS :** Avis défavorable. Cette réduction des zones constructibles entre PLU et PLUi relève d'une application du code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver la qualité environnementale comme paysagère du territoire et la pérennité de ses activités agricoles. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Toute ouverture d'une zone constructible relève d'une procédure de révision. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
PEYNOT, Brigitte Re169 R10 SJM 0304	Demande la transformation de bâtis, sur la parcelle 479, le changement de destination pour un hangar sur la parcelle 486 et un changement de classement de la parcelle 485 afin de pouvoir y construire. (Joint un plan). **Réponse MACS** : Avis Favorable. Les bâtis présents sur les parcelles A0485 et A0479 sont déjà identifiés en annexe du PLUi comme ayant la possibilité de changer de destination en aménageant la grande et le grenier. Une démolition/ reconstruction n'est pas possible. Il sera important de conserver l'architecture de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur Avis défavorable. Concernant le classement de la parcelle A0485, la modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricole, ou Naturelle. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
DIZABO, Laurence Re170 R11 SJM 0304	Demande le changement de destination de la parcelle C826 sur laquelle est implanté un ancien atelier. **Réponse MACS :** Avis défavorable. La construction ne présente aucun intérêt architectural et n'est pas desservie par un accès. Ne respecte pas les dispositions de l'article 17 des dispositions générales du règlement écrit du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LASSALLE, Marthe Re194	Demande de reclassement en zone U des parcelles LAFITTE section 605-607-469. Joint un document avec extrait cadastral. **Réponse MACS :** Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re224**.**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Voir réponses précédentes
THEVENET, Gladys Re202	Demande le classement, même partiel, en zone constructible de la parcelle A1387. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La parcelle A 1387 est classée en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter les zones Naturelles ou Agricoles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat, qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
BAND, Damian et Audrey Re203	Demandent que les parcelles A1383 et A1386 qui au total font la superficie de 1668m², soient partiellement reclassées en zone constructible, afin de permettre la construction d'une extension qui correspond à un projet de garage (60m2). La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi Demandent également sur la totalité des parcelles en zone A (1668m2) de transférer uniquement 500m2 en zone constructible. **Réponse MACS :** Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Agricole. Ce type de zonage relève d'une procédure lourde de révision du PLUi non programmée dans l'immédiat. De plus, le règlement de la zone Agricole permet déjà les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40 m². La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LASSALLE, Claudine Re205 C10 LASSALLE 0504	Demande le classement en zone constructible de la parcelle A1207. Joint un extrait cadastral. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re224 Voir commentaires précédents
SAINT-MARTIN-DE-HINX	
FEKIR, A. pour Frédéric SERAC Re50	Propriétaire de la parcelle 565 du plan ci-joint au 185 route de SOULE à ST MARTIN DE HINX, souhaite qu'elle soit incluse dans la zone U l'entourant partiellement. Plusieurs parcelles seront prochainement construites (3 permis de construire ont été obtenus récemment (parcelles 447, 449, 450, et 455). Joint un plan.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CAMACHO, Guy Re108 R1 SMH 2203	Propriétaire de parcelles à LABENNE, souhaite qu'elles conservent la possibilité d'aménagements commerciaux. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Suite à la cessation, de l'activité du Reptilarium (commune de Labenne) et l'environnement immédiat constitué de logements. De plus le courrier de Monsieur CAMACHO fait état de cellules commerciales mais la mairie n'a pas d'avantage de renseignement sur la nature du commerce de détail prévu. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re111 (voir Re112 ci-dessous).	A constaté que la parcelle OH283 devrait passer en STECAL. Aimerait en connaitre les raisons. Il y a 2 ans en continuité de cette parcelle, il a été institué un STECAL (route de l'INRA / Billon) important avec la possibilité de construire 9 maisons. Ces terrains étaient exploités par des agriculteurs de la commune. A l'époque il m'avait été dit : "raison exceptionnelle ". Faut-il transformer le territoire de la commune en village dortoir ? De plus la route de Billon étant étroite les véhicules se croisant doivent déjà empiéter sur sa parcelle OH282. Où est "la dent creuse" ? **Réponse MACS** : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 du PLUi ne prévoit pas d'agrandir le périmètre du STECAL situé Route de l'INRA. La parcelle H0283 ne voit pas son zonage évoluer et reste bien en zone Agricole. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re112 (précision pour Re111)	Indique que la contribution Re111 concerne la commune de Saint-Martin-de-Hinx. **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re111 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LATTASTE, Nathalie, IPARRAGUIRRE, Sandrine et LA-	Souhaitent que les parcelles G491, G493, G495, G497 et G498, soient classées en zone constructible. **Réponse MACS :** Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Naturelle et Agricole et sont impactées par la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
FITTE, Claude Re181 R8 SMG 2903	trame verte (réservoir de biodiversité). La modification n°3 ne peut pas impacter des zones agricoles ou naturelles du PLUi. Ce type d'évolution du zonage nécessite une procédure de révision lourde du PLUi. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	
ARRANGOÏS, Jean-Claude Re45 R1 SVT 0603	S'inquiète sur l'atteinte à sa vie privée en raison de l'implantation d'un bâtiment dont les ouvertures sont dirigées vers sa propriété et sur les risques générés par la circulation chemin de Laste qui desservirait le collège à travers une zone humide. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi n'a pas pour objectif de traiter ce type de demande. Il faut se rapprocher du service urbanisme de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse qui a gardé la compétence dans l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LAPEGUE, Bernard Re71	Propriétaire d'un terrain cadastré situé 860 route de Bayonne,40230 St Vincent de Tyrosse, souhaiterait l'élargissement de la zone urbaine pour le passer en zone U. **Réponse MACS :** Avis défavorable. La procédure de modification n°3 ne permet pas d'impacter les zones Naturelle et Agricole du PLUi. Ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LAPEGUE, Bernard Re72 (identique à Re71)	Propriétaire d'un terrain cadastré situé 860 route de Bayonne,40230 St Vincent de Tyrosse, souhaiterait l'élargissement de la zone urbaine pour le passer en zone U. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re71 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	vision du PLUi
METGE, Christian Re266 R10 MACS 0604	Souhaite qu'il ne soit plus fait état des aléas feux de forêt et remontées de nappe sur la parcelle agricole AH170. **Réponse MACS** : Avis favorable. Le projet de modification n'est pas venu impacter votre parcelle concernant l'aléa feu de forêt. Concernant la présence d'une remontée de nappe sur votre parcelle, cette dernière n'empêche pas l'exploitation de la parcelle. De plus, la modification n°3 du PLUi n'est pas la procédure appropriée cette demande sera traitée dans le cadre d'une procédure de révision. En effet, il sera vérifié la présence avérée d'une remontée de nappe sur la parcelle agricole AH170. Une mise à jour de la donnée sera faite. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	
THIERRY, Éric Re4 (À rapprocher de Re5)	318 chemin du Comte : parcelles 40271 B 65 - 40271 B 66 - 40271 B 67 - 40271 B 70. Ces parcelles sont classées en zone agricole alors qu'il n'y a pas d'exploitation agricole concernée par ces parcelles. Souhaite construire un abri voiture ouvert sur la parcelle 67 et un « pool house » sur la parcelle 70, cela est impossible. Comment faire ? A joint plusieurs cartes. **Réponse MACS :** Le classement en zone Agricole ni la trame verte et bleue n'empêche pas la construction d'annexes et de piscines à conditions de : * respecter les limitations liées au réservoir de biodiversité qui impacte le sud de vos parcelles et qui impose des annexes à hauteur de 40m² d'emprise au sol sur l'ensemble des annexes, ainsi que les piscines, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. *respecter les limitations fixées dans le règlement de la zone A (qui concerne le nord de vos parcelles pour une surface de 2800 m²) : annexe inférieure à 40 m², piscine dans un rayon de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation principal. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re5 (À rapprocher de Re4)	Demande de modification des hauteurs maximales des limites séparatives toutes zones AU : passage à 2 mètres de hauteur. **Réponse MACS** : Avis défavorable.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
DEFEUILLET-GOSSET, Véronique Re58	Dans un courrier joint à l'observation Re58, demande le classement en zone constructible des parcelles appartenant à l'indivision Gosset, situées lieu-dit « Arrihourcat » et cadastrées section I n° 100, 101, 929 et 931, actuellement classées en zone agricole pour les trois premières et en zone naturelle pour la dernière (zone en rouge sur le plan joint à la lettre). **Réponse MACS** : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Agricole au PLUi et impactées par la Trame Verte et Bleue. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive de l'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VOISIN, François Re61	Demande, à Sainte-Marie-de-Gosse, l'intégration dans la zone urbaine du secteur des deux lotissements LE CLOS DE MILHOUQUET et LES PEUPLIERS qui ont été oubliés. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Les permis d'aménagées concernant : les lotissements LE CLOS DE MILOUQUET et LES PEUPLIERS ont été délivrés sous les dispositions du PLU de la commune de Sainte Marie de Gosse avant l'approbation du PLUi classant ces parcelles en zone AUf (zone à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat, équipé ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme). La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Cette modification du zonage concernant le lotissement LES PEUPLIERS sera prise en compte lors d'une procédure de révision du PLUi et devra tenir compte de l'évolution récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VOISIN, François	Constate une erreur à corriger relative aux lotissements Clos de Milhouquet et Les Peupliers dont la zone entourée de rouge

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
Re94 C5 VOISIN 2703	sur le document joint n'a pas été classée en zone urbaine. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re61 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CRON HIRIART, Alex Re113	Agriculteur, apporte des précisions et décrit son exploitation biologique et afin de lui permettre l'accès aux droits d'urbanisme en adéquation avec son activité sur le siège de son exploitation, demande le passage en zone agricole des parcelles G 187, 186, 185, 184 et 641 actuellement situées en zone N. **Réponse MACS** : Avis Défavorable. Le projet de modification n° 3 du PLUi est venu clarifier les dispositions du règlement écrit en zone naturelle. Dorénavant, conformément au code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles sont autorisés en zone N à SAINTE-MARIE-DE-GOSSE. Un changement de zonage n'est donc plus nécessaire. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ETCHENDY, Stéphane Re118 R2 SJM 2903	Demande le changement de zonage des parcelles agricoles B66, B67, B70 afin de permettre la construction d'une annexe à l'habitation. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Agricole. Ce classement en zone Agricole n'empêche pas la construction d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol totale inférieure à 40 m². De plus, la procédure de modification n°3 ne peut pas impacter de zone Agricole ou Naturelle. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ORTHEGUY, Pascale Re174 R1 SMG 2903	Signale des erreurs de classement des parcelles I300, I301, I1130 et I1128 qui devraient être en zone constructible. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Cette modification du zonage concernant le lotissement LES PEUPLIERS sera prise en compte lors d'une procédure de

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	révision du PLUi. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ETCHEVERRY, Aline Re175 R2 SMG 2903	Demande la constructibilité de la parcelle 667. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Il n'est pas indiqué de localisation précise de la parcelle 667 seul le nom de la commune concernée est indiquée. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.
DARRIGRE, Francis Re176	Demande qu'un ancien bâtiment agricole qui est devenu l'annexe d'une habitation puisse changer de destination. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Il n'y a pas de localisation de la parcelle ou de plan cadastral permettant de localiser l'ancien bâtiment agricole (poulailler). Conformément aux dispositions générales du PLUi (page 28 du règlement écrit) et à l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme : les bâtiments pouvant changer de destination au sein de zone Agricole ou Naturelle sont repérés sur le document graphique 3.2.2 et listées dans les annexes du règlement écrit. Cependant identification du bâti ne vaut pas autorisation du changement de destination. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
CASCINO, Julien Re177 R4 SMG 2903	Demande que la parcelle 416 actuellement en zone N, soit classée constructible. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle et Agricole. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure de révision non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VOISIN, François	Demande le classement en zone U de la *…illisible…* I1323.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
Re178 R5 SMG 2903 Voir RE94 ci-dessus	**Réponse MACS** : Avis défavorable. La parcelle I1323 ne répond pas aux critères d'identification d'une dent creuse à savoir : espace non bâti entouré de parcelles bâties. Et concernant la situation des deux lotissements évoqués voir réponse faite à l'observation Re61. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
BREDE, Franck et Sylvie Re179 R6 SMG 2903	Demandent le classement des parcelles I845 et I848 en zone agricole au lieu de zone naturelle. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Le projet de modification n° 3 du PLUi est venu clarifier les dispositions du règlement écrit en zone naturelle. Dorénavant, conformément au code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles sont autorisés en zone N à SAINTE-MARIE-DE-GOSSE. Un changement de zonage n'est donc plus nécessaire. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LAMAISON, Max Re180 R7L SMG 2903	Demande l'extension de la zone U sur la parcelle D533 et partiellement sur la parcelle D143. A joint un courriel à sa contribution. **Réponse MACS :** Avis Défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision. Une zone humide a été identifiée sur les parcelles D533 et D143 suite à un sondage pédologique réalisé sur site par un bureau d'étude à l'élaboration du PLUi. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VOISIN, François Re182 R5L SMG 2903 Voir ci-avant Re 178 et Re94	Demande le classement en zone urbaine de deux lotissements et d'une dent creuse I1323. **Réponse MACS** : voir réponse apportée à l'observation Re61. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi.
Maire de SAINTE-MARIE-	Demande la correction d'erreurs matérielles. Joint une lettre.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
DE-GOSSE Re227 R9L SMG 0503	**Réponse MACS** : Avis défavorable, concernant l'intégration des parcelles A0029, A0030, A0035, A0031, A0800 et A0801 dans le périmètre l'extension de la zone d'activité économique de « Bellehourc ». Il s'agirait de transformer des zones A en zone constructibles : chose qu'une simple procédure de modification ne peut pas opérer car l'erreur matérielle n'est pas avérée. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re230 R10L_SMG_0504	Demande la modification de l'OAP « Habitat » portant sur le nombre de logements, sur le nombre de logements à l'hectare, l'implantation d'un logement collectif et la création d'un corridor japonais. **Réponse MACS** : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi concernant l'adaptation de l'OAP à l'évolution de ce projet communal. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re231 R11L_SMG_0504	Demande de clarifier les règles pour le recul hors agglomération pour les routes départementales de 1ère catégorie. **Réponse MACS** : Avis favorable. Un travail d'ensemble de vérification des reculs par rapport aux RD sera effectué dans le cadre de cette modification n°3 du PLUI, en lien avec le Conseil Départemental. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
SUHAS-CANTEGRIT, Sylvie Re237	Demande le changement de destination pour les parcelles OA800,801,34 et 35, classées en zone N. À noter la présence : - d'un bâti existant sur la parcelle 801 - de murs de l'ancienne maison d'habitation d'origine sur la parcelle 800 A joint deux documents. **Réponse MACS :** Avis défavorable, concernant l'intégration des parcelles A0029, A0030, A0035, A0031, A0800 et A0801 dans le périmètre l'extension de la zone d'activité économique de « Bellehourc ». Il s'agirait de transformer des zones A en zone constructibles : chose qu'une simple procédure de modification ne peut pas opérer (révision à prévoir).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SUHAS, Sylvie et Pierre Re239 (Voir Re237)	Mêmes demandes que ci-dessus. **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re237 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SAUBION	
SERAC, Frédéric Re52	Demande pouvoir construire un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle 2414, jouxtant un airial aménagé, au lieu-dit Arguins à Saubion. A joint un plan cadastral. (la vue aérienne citée dans l'observation est absente). **Réponse MACS :** Avis Défavorable. Conformément aux dispositions du règlement écrit de la zone Naturelle, les possibilités de constructions sont très limitées. En effet, la préservation des espaces naturels, forestiers, telle que voulue par le Code de l'Urbanisme, pose le principe d'inconstructibilité de ces espaces avec toutefois un régime de dérogation très encadré. En zone Naturelle seules les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière et à des équipements d'intérêt collectifs sont autorisées. Il est également admis l'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes à une habitation existante d'une emprise totale inférieure à 40m². La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SAUBRIGUES	
DUNOGUIEZ, Alain Re36 R1 SBRIG 1603	Demande le classement en zones constructibles de deux parcelles situées : 1°) – à Soorts-Hossegor (AS75) ; 2°) – à Orx (OD473). **Réponse MACS** : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle et Agricole. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SECHEER, Vincent Re37 R2 SBRIG 1603	Souhaite : 1°) – à SAUBRIGUES, rebâtir une écurie en couverture photovoltaïque sur la parcelle D751 ; 2°) – à SAUBRIGUES, sur la parcelle AH551 (lire AH37) en zone agricole, construire un bâtiment de stockage. Possède un C.U ; 3°) – à SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, que soit reconsidérée la trame bleue impactant les parcelles OB515, 516 et 517 (le ruisseau ne coule que deux fois par an) ; 4°) – à SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, pouvoir accueillir du public sur la parcelle OB515 et implanter des Habitations Légères de Loisir sur la parcelle OB517 (demande de permis en cours). **Réponse MACS :** 1°) et 2°) Au regard des certificats d'urbanisme délivrés, il faut se rapprocher de la commune de Saubrigues et Saint-Jean-de-Marsacq qui pourra étudier les différents projets de faisabilité. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur 3°) Concernant la présence de la Trame Bleue sur les parcelles B515, 516 et 517, celle-ci résulte de la présence d'un ruisseau au Sud de la parcelle B0516. Une bande tampon inconstructible existe sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 25 m de part et d'autre de l'axe central) dans les zones Agricoles et Naturelles afin de préserver notamment la ripisylve. Toute atteinte à la Trame verte et bleue nécessite une procédure de révision. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi 4°) Concernant le projet d'implantation des Habitation Légères de Loisirs sur la parcelle B0517, cette parcelle est actuelle-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	ment classée en zone Agricole au PLUI, avec une présence importante de la Trame Verte et Bleue. Ce projet de développement ne peut pas être étudié dans le cadre d'une procédure de modification mais de révision du PLUI, et sous réserve que les installations préexistantes se mettent en conformité avec les règles d'urbanisme et de sécurité (ERP) en vigueur. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
BRIBET, Valentine Re38 R3 SBRIG 1603	Demande le classement en zone agricole de la parcelle OB57 actuellement classée en zone naturelle afin de débuter une activité de maraichage. **Réponse MACS** : Avis Défavorable. La parcelle OB57 inexistante : B57. Cette parcelle est classée actuellement en zone Naturelle et Trame verte et Bleue au PLUI. Ces règles n'empêchent pas la culture maraichère. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
BRIBET, Valentine et GOMES, Paulo Re250	Argumentent et demandent le reclassement en zone A de la parcelle OB0057, actuellement classée en zone N, afin de créer une entreprise de maraichage et d'élevage avec des légumes et de la volaille dans un premier temps, puis des fruits dans un second temps, afin de préparer des pots pour bébés. **Réponse MACS :** Avis Défavorable. La parcelle OB57 inexistante : B57. Cette parcelle est classée actuellement en zone Naturelle et Trame verte et Bleue au PLUI. Ces règles n'empêchent pas la culture maraichère. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
SEIGNOSSE	
BERGUES, Michel Re12 R3 SEI 0803	Consultation sans observation. N° R3_SEI_0803 **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse Sans commentaires
BRINGUIER, Jean-François Re13 R4 SEI 0803	Indique que la zone des 50% d'emprise sur des zones pavillonnaires et résidentielles, a un découpage qui manque parfois de sens. Comment se fait-il que AK272 soit dans le périmètre de 50% et non AK188 ? La logique serait d'exclure AK272 et AK273 de cette possibilité d'augmentation d'emprise au sol, afin de préserver le caractère résidentiel de cet ilot de constructions. **Réponse MACS** : La zone d'emprise au sol de 50% sert de transition entre la zone centre et les quartiers pavillonnaires. Une limite a donc dû être posée, pour en assurer une largeur cohérente garantissant la transition entre les quartiers de densité différente. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
M. et Mme. DE THONEL D'ORGEIX, Re10 R1 SEI	Contestent le classement du bâtiment sur la parcelle AK251, située au 2123 ave. Charles de Gaulle à Seignosse, dans les éléments du patrimoine à protéger. Demandent le retrait du bâtiment. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Le classement n'empêche pas la pleine jouissance du bien. Il a pour objet de garantir des évolutions architecturales respectueuses de l'identité patrimoniale de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
MEYRIEUX, Nicolas et BERNARDI, Tristan Re11 Re2 SEI	Indiquent avoir un projet d'installation agricole sur des terrains SAFER, répertoriés en réservoirs de biodiversité, ce qui mettra à mal la viabilité économique du projet (parcelles BS50 à Saint-Geours-de-Maremne et BO135, BO139, BO141, BO946 et BO948 à Josse). **Réponse MACS** : Avis favorable, limitée au strict besoin du projet et qui ne réduit pas le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large pour ne pas rompre la continuité écologique. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
PEIGNÉ, Sandrine Re15	Fait part de son opposition à la modification du PLUi sur la commune de Seignosse. Ce projet va faire perdre l'âme de "village" de Seignosse. **Réponse MACS** : La modification n°3 ne densifie que 20% de la zone urbaine, en l'encadrant. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
MAUBANT, Alexandre Re17	Contre ce nouveau PLUi. Les clôtures seront inesthétiques, la hauteur de 4,50m en limite séparative ! Et pourquoi pas 10m tant qu'on y est ! 25% de logements sociaux qui ne bénéficieront pas aux jeunes Seignossais qui ne parviennent pas à se loger, mais à ….. ***modéré par le commissaire enquêteur en raison du caractère injurieux de cette partie de la contribution……*** qui n'apportent rien à notre territoire. Non aux promoteurs qui vont bâtir des logements sur plusieurs étages, qui vont défigurer notre environnement. Ces décisions sont absurdes et laissez la nature tranquille. **Réponse MACS** : Le classement n'empêche pas la pleine jouissance du bien. Il a pour objet de garantir des évolutions architecturales respectueuses de l'identité patrimoniale de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re39	Indique qu'actuellement, aucun bâtiment de la commune de Seignosse n'est classé dans la catégorie « éléments patrimoniaux à préserver ». Avec cette modification du PLUi de nombreux bâtiments du centre bourg se retrouvent classés, et cela sans aucune raison. Conteste l'intégration de sa maison dans le patrimoine à préserver par comparaison avec d'autres bâtis. Usera de son droit de recours devant la justice administrative. **Réponse** MACS : Le classement n'empêche pas la pleine jouissance du bien. Il a pour objet de garantir des évolutions architecturales respectueuses de l'identité patrimoniale de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re40	Opposition à certaines règles relatives au clôtures des limites séparatives qui sont considérées trop souples par le/la rédacteur(trice).

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Considère que les règles du PLUi sont élaborées pour répondre aux besoins et aux spécificités de chaque commune. Il se peut que Seignosse ait des particularités qui justifient l'adoption de règles différentes de celles des autres communes de la CC MACS. Cependant, il est également important que les règles du PLUi soient cohérentes sur l'ensemble du territoire intercommunal. **Réponse MACS** : Les futures règles de clôtures sont plus strictes dans le cadre de la modification n°3, d'autant plus que la Commune met en place des règles d'aspect extérieur spécifiques, avec l'instauration d'un degré propre à Seignosse. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re41	Considère que la crise du logement à Seignosse fait rage et que le choix de la commune de réduire les parcelles ouvertes à l'urbanisation est très incompréhensible ! Il est important de rappeler que les règles d'urbanisme sont élaborées pour répondre aux besoins de développement de la commune. Indique qu'il est nécessaire aujourd'hui de préserver et de proposer des terres pour l'accession à la propriété et ainsi permettre pour de nombreuses familles de se loger dans la commune. **Réponse MACS** : Les règles portées par la modification n°3 ont justement pour objectif de répondre aux besoins en logement sur la Commune, notamment par les droits à bâtir ouverts sur le Cœur de Bourg, tout en préservant les espaces naturels et en maitrisant l'extension urbaine. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re42	La modification proposée par le PLUi intercommunal consiste à augmenter l'emprise au sol du centre bourg à 70%. Cette augmentation de la densité urbaine peut avoir des conséquences négatives sur l'environnement naturel de Seignosse ainsi que sur l'identité de la commune. Considère qu'il est important de maintenir un équilibre entre les besoins de développement urbain et la préservation de l'environnement naturel. L'augmentation de l'emprise au sol peut conduire à une minéralisation excessive du centre bourg, ce qui peut avoir un impact sur l'esthétique de la commune ainsi que sur la qualité de vie des habitants. Indique qu'il est essentiel que les autorités intercommunales prennent en compte les préoccupations des habitants de Seignosse et travaillent à trouver des solutions qui permettent de répondre aux besoins de développement urbain tout en préservant l'environnement naturel et l'identité de la commune. **Réponse MACS** : La zone dans laquelle l'emprise au sol passe à 70% ne représente que 5% de la zone urbaine de Sei-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	gnosse Bourg. En contrepartie, la mise en place de ce secteur de densification permet de préserver des espaces naturels, qui ne seront ainsi pas artificialisés. Les projets à venir devront s'inscrire en adéquation avec la charte communale, qui s'attache à définir des principes d'aménagements urbains respectueux de la qualité paysagère et du cadre de vie. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re43	Fait remarquer que la modification proposée dans le PLUi en termes de hauteur des constructions en limite séparative peut causer des problèmes de voisinage. Les murs de 4,5 mètres de hauteur peuvent créer des situations inconfortables pour les habitants, en réduisant la luminosité et en créant une sensation d'enfermement. En outre, cela peut nuire à l'esthétique de la zone et affecter la qualité de vie des résidents. Les voisins ne pourront plus profiter de la vue et de la luminosité de leur propriété, ce qui peut être source de conflits et de désaccords. Il est donc important de considérer l'impact de cette modification du PLUi sur le bien-être des résidents de Seignosse et de réfléchir à des alternatives pour préserver l'intimité des propriétés tout en préservant la qualité de vie des habitants. **Réponse MACS** : Les règles limitant la longueur des constructions en limite séparative s'appliquent sur 80% de la zone urbaine. Seuls les secteurs d'emprise au sol 50 et 70% sont exonérés de cette règle. Règle de hauteur en limite : voir réponses ci-avant La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, ces hauteurs en limites peuvent être sources d'éventuels problèmes de voisinage et d'intimité.
ESPALLIER, Mélanie Re54 ci-après	Habitante de Seignosse, souhaite donner son avis concernant les modifications du centre bourg : - qu'une école au niveau du centre et l'autre côté étang noir c'est pertinent : moins de problème de circulation ; - l'école est neuve dans le centre, quel intérêt de la détruire ? - Les espaces verts permettent « l'imperméabilisation » des sols, urbaniser le centre et urbaniser les terrains attenant à l'étang noir ne fera qu'empirer l'évacuation des eaux Le village a déjà toutes les commodités dans le centre et il y a déjà de nombreux immeubles pour répondre à la demande croissante. **Réponse MACS** : Avis défavorable. L'observation concerne le projet Cœur de Bourg, et non la modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la règlementation en vigueur
CAMBLANNE, Lionel Re47	Exprime son désaccord et son incompréhension sur le projet de modification n°3 concernant : 1°) la réduction des surfaces urbanisables (difficultés pour se loger, retrait de parcelles de la ZAD, spéculation, exclusion de la population, effets du ZAN à venir) ; 2°) – des emprises au sol qui vont changer l'âme du village (densification nuisible, parkings et moins d'espaces paysagers en pleine terre, destruction de l'âme du village) ; 3°) – la hauteur des constructions en limites séparatives génératrices de troubles, préjudices et nuisances divers. **Réponse MACS** : Cf. Voir réponses ci-avant formulées sur observations n°158, 186, 149, 142, 129, 216, 213, 195 et 107 : - lancement d'une étude mobilité sur le Bourg, pour refondre le plan de circulation en cohérence avec le projet Cœur de Bourg, - gestion de la densité sur moins de 20% de la zone urbaine du Bourg, avec renforcement des règles sur le reste de la zone urbaine pour protéger les quartiers pavillonnaires et éviter l'implantation de logements collectifs - renforcement de la qualité paysagère, par l'augmentation des surfaces de pleine terre La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, ces hauteurs en limites peuvent être sources d'éventuels problèmes de voisinage et d'intimité.
Anonyme Re51	Habitant Seignosse, dans un quartier résidentiel, est opposé à la hauteur de 4,5 mètres en limite de propriété et sur toute la longueur. Réponse MACS : Les règles limitant la longueur des constructions en limite séparative s'appliquent sur 80% de la zone urbaine. Seuls les secteurs d'emprise au sol 50 et 70% sont exonérés de cette règle. Règle de hauteur en limite : voir réponses faites à l'observation Re42. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, ces hauteurs en limites peuvent être sources d'éventuels problèmes de voisinage et d'intimité.
VIDALINC, Bruno Re59 et Re60 R5 SEI 1603	Souhaite construire une habitation sur la parcelle OF 005 de 12.000m2. (Nota : La contribution R5 SEI1603 a été enregistrée deux fois par erreur). **Réponse MACS** : Avis défavorable : procédure de modification n°3 du PLUI non adaptée. Dans le cadre d'autres procé-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	dures d'évolution du SCOT et du PLUI relatives à l'intégration de la loi ELAN (en cours), de nouveaux espaces urbains littoraux sont en cours d'identification, en complément des agglomérations et villages que sont le bourg de Seignosse et la station littorale du Penon. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés, qui sont des quartiers excentrés, densément urbanisés et desservis par les différents réseaux urbains, pour lesquels une densification pourrait être tolérée, avec des conditions très encadrées, dans le respect de la loi littoral. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre de ces procédures, mais pas dans la modification n°3. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision
WOLF, Peter Re74	Indique que la modification du PLUi raisonnable (en ce qui concerne la commune de Seignosse) va dans le bon sens, même si elle ne va pas assez loin dans la réduction de l'artificialisation des sols, dont l'objectif devrait être Zéro Artificialisation Net. Il faut se rendre à l'évidence, si on veut continuer à accueillir des nouveaux habitants, y compris à des couts modérés, et rester respectueux de l'environnement, la seule option est la densification de l'existant, y compris avec logements sociaux, et augmentation des hauteurs. **Réponse MACS :** N'appelle pas de réponse. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LAMOUROUX, Claudette Re93 C4 LAMOUROUX 2403	Indique qu'il est nécessaire d'uniformiser l'aspect des clôtures avec les communes proches. Regrette que le bourg ne possède pas suffisamment de patrimoine à protéger. Est opposée à une emprise au sol des constructions, portée à 70% ce qui serait source d'imperméabilité accrue, ainsi qu'à la destruction de l'école du centre bourg dont elle ignore le projet de remplacement. Est également opposée à la réduction des zones constructibles car rendant impossible l'installation de nouvelles familles. Considère inadmissible une hauteur de 4,50 mètres en limites de propriétés **Réponse MACS** : La zone dans laquelle l'emprise au sol passe à 70% ne représente que 5% de la zone urbaine de Seignosse Bourg. En contrepartie, la mise en place de ce secteur de densification permet de préserver des espaces naturels, qui ne seront ainsi pas artificialisés. Les projets à venir devront s'inscrire en adéquation avec la charte communale, qui s'attache à définir des principes d'aména-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	gements urbains respectueux de la qualité paysagère et du cadre de vie. La commission d'enquête considère que MACS n'a que partiellement aux observations de cette intervenante.
BUISSON, Alain Re104	Indique et développe dans sa contribution que les mesures de densification envisagées à Seignosse sont une aberration et que le projet de modification n°3 est très éloigné des principes affichés par la municipalité avec pour conséquences un afflux de véhicules et une dégradation de la richesse paysagère, **Réponse MACS** : Cf. Voir réponses ci-avant formulées sur observations n°158, 186, 149, 142, 129, 216, 213, 195 et 107 : - lancement d'une étude mobilité sur le Bourg, pour refondre le plan de circulation en cohérence avec le projet Cœur de Bourg, - gestion de la densité sur moins de 20% de la zone urbaine du Bourg, avec renforcement des règles sur le reste de la zone urbaine pour protéger les quartiers pavillonnaires et éviter l'implantation de logements collectifs, - renforcement de la qualité paysagère, par l'augmentation des surfaces de pleine terre La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Mme. DUTRAIVE Re107 R6 SEI 2403	Opposée à la hauteur de 4,50 mètres des constructions en limite de propriété. **Réponse MACS :** La règle de hauteur sur limite séparative actuellement en vigueur est de 3,5m. Il s'agit, dans le cadre de la M3, d'autoriser une construction à pans de toiture en limite séparative, avec un pignon dont le point haut, au faitage sera à 4,5m, mais sur une largeur décroissante, le long du rampant de toiture. L'impact de cette modification est donc très limité, par rapport à la règle actuelle, et a pour but de favoriser une architecture traditionnelle en limite séparative, plutôt qu'un toit plat systématique. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, il ne faudra pas écarter les éventuels problèmes de voisinage et d'intimité que cette mesure pourrait générer.
Anonyme Re129	D'une manière générale, fait état : - de ses préoccupations pour la qualité de la vie dans le centre de Seignosse où la circulation est compliquée. Regrette le manque d'harmonie dans le choix des clôtures. Est opposé aux hauteurs des constructions en limites séparatives et refuse que le PLUi soit modifié.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Réponse MACS : Les règles de hauteur de l'actuel PLUi permettent déjà la construction de 2 étages. La modification n°3 ajoute seulement un étage de comble ou en attique. La différence de hauteur est donc limitée. Par ailleurs, elle ne concerne que 20% de la zone urbanisée du Bourg, afin de préserver tous les quartiers pavillonnaires périphériques. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, il ne faudra pas écarter les éventuels problèmes de voisinage et d'intimité que cette mesure pourrait générer. Concernant les clôtures, le porteur de projet a répondu plus haut.
RAILLARD, Christophe Re133	Dans sa contribution : - indique qu'il est nécessaire que la commune soit soumise aux mêmes règles de clôtures que les autres communes de MACS ; - émet des réserves et commentaires sur le choix de la commune en matière de protection du patrimoine bâti ; - craint que les règles d'emprise au sol ne changent l'identité du bourg dont les nombreux parkings vont contribuer à le minéraliser ; - considère qu'un espace réservé au projet de « Cœur de Bourg » n'est pas expliqué ; - indique que la commune connaît une crise du logement et la modification du PLUi va aboutir à une raréfaction de la ressource pour les Seignossais ; - redoute que les règles de construction en limites séparatives envisagées ne modifient profondément les relations de voisinage. Enfin, la densification du bourg entrainera inévitablement, une absence, déjà cruelle d'espèces arboricoles endémiques tels que les pins, chênes-verts et lièges ou arbousiers. **Réponse MACS** : La modification n°3 ne vient pas alléger la réglementation en matière de clôtures, mais plutôt la préciser. Il s'agit de proposer des règles qui prennent en compte les spécificités de Seignosse, et qui permettent de distinguer les secteurs bourg et océan, dont les caractéristiques architecturales et paysagères sont différentes. Il s'agit en outre d'intégrer des dispositifs de clôture adaptés, le long des axes routiers très circulés de la Commune, et donc très bruyants. Les nouvelles règles sont plus strictes en termes de hauteur (1,60m avec la M3 contre 1,80m dans l'actuel PLUi). Le bâti remarquable a fait l'objet d'un inventaire par l'architecte-conseil de la Commune. Ce travail de repérage a été initié sur le cœur de Bourg, et sera élargi à l'ensemble du territoire communal. C'est pourquoi certaines maisons anciennes, hors centre bourg, ne sont pas classées dans le cadre de la M3, mais le seront à l'aune d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi. Des précisions seront apportées pour expliquer les choix de classement.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Les règles d'emprise au sol ont été allégées dans le centre bourg, pour permettre la réalisation de projets plus denses, et ce dans le but de préserver les espaces naturels en périphérie. Cette densification sera encadrée par la Charte de Seignosse, et le suivi des projets par l'architecte-conseil de la Commune. Les zones dans lesquelles les emprises au sol sont augmentées à 50% et 70% représentent une surface très limitée du territoire communal, respectivement 14% et 5% de la zone urbanisée du Bourg. Le projet urbain du Cœur de Bourg doit encore faire l'objet d'études permettant d'affiner sa programmation. L'outils du PA-PAG est donc parfaitement adapté à l'objectif poursuivi, à savoir geler le foncier concerné par ce périmètre pour permettre à la Commune d'avancer dans la conception du projet. Ce projet devra intégrer les protections déjà en œuvre dans la trame Verte et Bleue, et se fera donc dans le respect des écosystèmes en place, notamment la présence du ruisseau de Palue. Concernant le logement des jeunes seignossais, malgré la réduction de l'OAP de Lenguilhem, la Commune fait l'acquisition de foncier pour permettre la création de logements en accession sociale, et elle instaure des obligations en matière de logement social. Mitoyenneté : voir réponse sur commentaire n°186 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Là encore, il ne saurait être fait abstraction des problèmes de voisinage et d'intimité inhérents aux hauteurs de constructions en limites séparatives.
Anonyme Re142	Est opposé à la densification du bourg de Seignosse au détriment de la qualité de la vie et de son calme. Ses espaces verts, dont la fraîcheur, permettent de lutter contre le réchauffement climatique. La prolifération de logements va mettre en péril l'esprit de ce beau petit village qu'est Seignosse. **Réponse MACS** : La densification du Bourg a pour objet de préserver les espaces naturels et agricoles périphériques de Seignosse. Le projet Cœur de Bourg, faisant l'objet d'un PAPAG dans cette modification n°3 du PLUi, sera élaboré en concertation avec la population. Le souhait de la municipalité est de le composer autour du parc de la mairie préservée, et de la réouverture du ruisseau de Palue, qui passe actuellement sous l'école du Grand Chêne. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
STURBOIS, Denis Re149	Considère que ce nouveau PLU, avec cette densification aura pour conséquence la perte de l'esprit village de Seignosse. Craint l'accentuation des phénomènes d'inondation par l'augmentation des surfaces urbanisées, la saturation des infrastruc-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	tures (routes pas assez larges, absence de trottoirs...). « À croire que ce PLU est écrit sur mesure pour les promoteurs en recherche de programmes... Il aurait été plus cohérent que la municipalité ouvre ses terrains à l'urbanisation et accompagne ainsi les primo acquéreurs de Seignosse ». **Réponse MACS** : Voir réponses déjà formulées sur observations 186, 158 et 133 : la zone de densification est très limitée, et les projets seront négociés en lien avec la Charte et l'architecte-conseil. En outre, l'inventaire patrimonial permet de préserver les maisons typiques du centre-bourg, pour justement conserver son esprit village. Les projets devront en outre respecter le zonage de l'assainissement des eaux pluviales. La municipalité a fait le choix d'un développement urbain respectueux des espaces naturels, la ville ne pouvant plus continuellement se construire par extension, mais devant apprendre à se renouveler sur elle-même. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
ROZIER, Hervé Re158	Propose des travaux et aménagements (trottoirs, feux de signalisation, radars) dans le village de SEIGNOSSE afin d'en améliorer la qualité de la vie. **Réponse MACS :** Ces problèmes de circulation routière ne sont pas réglementés par le PLUi, et ne font pas l'objet de la modification n°3. La Commune a prévu de lancer une étude de mobilité sur le bourg de Seignosse, pour repenser le plan de circulation, en lien avec le projet de requalification du Cœur de Bourg. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
STEIBLÉ, Anne-Marie et Dominique Re168 C9 STEIBLE 0304	Sont propriétaires de la parcelle AC479, partiellement classée en zone U (qui englobe les parcelles 435, 436, 437). Ont par la suite acquis la parcelle 447. Demandent que pour leur terrain, la bande 5 mètres côté nord soit constructible et que celle des voisins sur la même largeur, le soit également. (Joignent des extraits cadastraux). **Réponse MACS** : La demande résulte d'une erreur de classement lors de l'approbation du PLUi, qui sera donc rectifiée sur les parcelles voisines. Le principe retenu est de ne pas étendre la zone U en limite nord du Bourg, afin de préserver les zones naturelles et agricoles faisant tampon avec la réserve de l'Etang Noir et sa zone Natura 2000. Il s'agit bien de passer les fonds de jardins de zone Urbaine à Naturelle conformément au précédent PLU et au permis d'aménager. En cohérence avec la modification de zonage de ces deux parcelles, des erreurs matérielles ont été identifiées dans la délimitation de la trame bleue en zone Urbaine : la zone tampon sera réduite à 4 mètres. Ce classement en zone N n'empêche pas l'extension

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	des habitations, ni la construction d'annexes ni de piscine. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
BOUET, Chantal Re186	Indique qu'il n'y a aucune logique à réduire l'urbanisation au sein de la ZAD de Seignosse. Est opposée à la modification concernant la hauteur des constructions en limite de propriété, ce qui va nuire à la qualité de la vie et aux relations de voisinage. **Réponse MACS :** Le choix de réduire l'OAP de Lenguilhem est porté par la Commune de Seignosse, et non par MACS. Il s'agit d'un engagement de campagne, de réduire de 30% les surfaces ouvertes à l'urbanisation, dans le but de préserver les espaces naturels de Seignosse, limiter l'étalement urbain, et notamment le développement de programmes immobiliers denses en périphérie du centre bourg. En contrepartie, la Commune fait le choix de renforcer la densification du centre-bourg, qui sera accompagnée d'une part, par la Charte architecturale, paysagère et environnementale, et d'autre part, par le suivi de chaque projet par l'architecte-conseil de la Commune. Certaines règles sont donc assouplies pour favoriser la densité, mais sans pour autant dégrader la qualité architecturale des constructions. La règle de 4,5 m en limite de propriété concerne exclusivement les murs pignons, et a pour objet de faciliter certains projets d'extension sans casser l'architecture de la maison. La hauteur de 4,5 m est donc une hauteur maximale qui ne sera atteinte qu'en un seul point, au droit du faitage, et qui décroit ensuite le long de la pente. Elle ne concerne en outre que les bâtiments, les murs de clôture étant soumis à d'autres règles. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
DURAND, Jean-Marie Re213	Est opposé à la hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques à 1,4 mètres. Considère que cette valeur réduite est une régression pour le bien vivre dans la commune et pour le respect d'un environnement agréable avec des nuisances visuelles. **Réponse MACS** : Les règles de clôture sur Seignosse Océan ont été définies au regard des typologies de clôtures existantes sur la station. Les clôtures y sont en effet globalement plus basses, en lien avec l'aménagement d'ensemble d'origine. Néanmoins, comme cela a été défini sur le Bourg, il pourrait être autorisé une typologie spécifique en bordure des axes passants de la station, à savoir : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, il ne faut pas éluder les éventuels problèmes de voisinage et d'intimité que peuvent générer des clôtures trop basses. La longueur de façade des bâtiments sur rue n'est pas réglementée, dans la mesure où le gabarit des bâtiments est déjà encadré par l'emprise au sol, les surfaces de pleine terre et la longueur sur limite séparative. En outre, l'architecture des bâtiments fait l'objet d'un avis de l'architecte-conseil de la Commune et de l'ABF. La Commune ne souhaite pas donc réglementer la longueur en façade sur rue. La règle de hauteur, telle que rédigée, a pour but de limiter la hauteur des constructions à toit terrasses, qui ne pourraient dépasser une hauteur maximale de 7m, contre 8 m au faitage pour une toiture traditionnelle en pente. La hauteur de 7m est nécessaire pour permettre un étage, qui sera cependant partiel, puisqu'un attique est imposé. La règle se veut donc plus stricte que dans l'actuel PLUi, qui permet un volume entièrement en toit plat de 6m de hauteur. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
DURAND, Jean-Marie Re216	Demande pour le moins, que les modifications du PLUI (augmentation de la hauteur des façades et réduction de la hauteur de clôture) soient annulées et que l'exigence de retrait minimum de 2 m, pour un toit terrasse traité en attique, s'applique à toutes les façades et pas seulement à au moins une des façades. Souhaite enfin qu'il y ait une longueur maximale d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques ou une réduction de la hauteur de façade ou de faîtage. **Réponse MACS :** Voir réponse faite à l'observation Re213. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LEVAVASSEUR, Sophie Re242	Est opposée à la réalisation de l'OAP n°3. Craint des nuisances sonores, la pollution, l'augmentation du trafic automobile et la dévalorisation de sa maison. Réponse MACS : L'OAP de Lenguilhem a été entériné avec l'approbation du PLUi en 2020. La modification n°3 vise justement à réduire l'étendue de cette zone, mais ne remet pas en cause le principe d'étendre l'urbanisation dans ce secteur. En outre, le projet ne prévoit pas de giratoire, mais des aménagements de carrefour dont la typologie reste à définir. Ces aménagements viseront notamment à apaiser la circulation sur cet axe très fréquenté, et devrait donc tendre à diminuer les nuisances.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LAMARQUE, Jean-Pierre Re271 R7_SEI_0304	Argumente et demande que la parcelle AE33 soit classée en zone constructible. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La parcelle en question était identifiée, dans le diagnostic environnemental réalisé en amont de l'approbation du PLUi, comme une zone à enjeux écologiques et en réservoir de biodiversité. C'est pourquoi elle est conservée non constructible dans l'OAP. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SOORTS-HOSSEGOR	
Anonyme Re46	Un nouveau programme va voir le jour le long du « Boudigau » sur des terrains qui étaient non constructibles car submersibles : programme SOBRIM au 10/12 rue Maurice MARTIN. Le long du Boudigau l'eau peut remonter avec les marées et bétonner ces surfaces avec des immeubles de deux étages est surprenant. Cette rue était pour le moment préservée avec uniquement des maisons individuelles. Difficile de comprendre ce changement de cap, et où va aller l'eau de pluie qui imprègne largement le bas des terrains. Tout devient béton, la ville se transforme dans le mauvais sens. Programme SOBRIM Hotel du Parc Réponse MACS : cette observation et sa prise en compte de relève pas de la modification n°3 du PLUi mais de la compétence de la Mairie en matière d'instruction et de délivrance des autorisations d'urbanisme. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LASSEUR, Célian Re70	Avec regrets mais sans étonnement, observe que ces modifications sont destinées à amplifier le caractère idéologique et collectiviste du PLUI. Une communauté de communes n'est pas un outil d'uniformisation des communes et de disparition des spécificités des communes qui la composent, contrairement à l'action menée ici grâce à l'usage détourné des "compétences" qui lui sont dévolues. Elle ne possède aucun territoire ; chaque commune est responsable de son territoire conformément aux décisions de ses

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	élus. Demande le rejet de projet contraire à la lettre et à l'esprit de la loi. Réponse MACS : la communauté de communes a toujours veillé, que cela soit dans le cadre de son élaboration ou de sa mise en œuvre, à ce que le PLUi tienne compte de la diversité des communes qui la composent, rendant (selon certains), le document trop complexe et dense. La communauté de communes ne recherche pas l'uniformité des règles édictées ; les nombreuses règles particulières régissant Soorts-Hossegor en attestent. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
TISSIER, Daniel Re220	Propriétaire d'un local commercial situé 36 Rue des Landais, indique que le projet de modification prévoit de faire évoluer les activités sur la Place des landais vers une mixité de fonctions limitées plutôt qu'une mixité renforcée en limitant les activités de commerce et de services aux seules activités de restauration, hébergement hôtelier et touristique. Cela aura des répercussions tant économiques, que sociales et de copropriété. Réponse MACS : avis défavorable. Cette évolution du PLUi fait écho aux importants travaux de rénovation engagées par la mairie sur la Place des Landais et ses alentours depuis septembre 2022. Une réhabilitation qui a pour objectif d'embellir le cadre de vie en retrouvant une homogénéité et une harmonie dans ce quartier historique, vitrine de la station balnéaire. Afin de reconnaître les activités existantes sur la place des Landais et éviter le développement d'activités commerciales, la mixité va évoluer vers une mixité des fonctions limitées (plutôt qu'une mixité renforcée). Les arrières de la place des Landais resteront quant à eux à vocation résidentielle exclusive afin d'éviter les changements de destination. La pharmacie déjà présente sur la place restera en mixité des fonctions renforcée en cohérence avec la volonté de la commune de pérenniser cette activité à cet endroit. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
NILSSON, Anna Re243	Est opposée à certaines règles relatives : - au calcul de l'emprise au sol (marches) ; - à la nécessité d'uniformiser les débords des avant-toits ; - aux corbeaux, bacs à fleurs et autres éléments de décoration des façades qui ne devraient pas compter comme emprise au sol car c'est de la « modénature » de façade - à la diminution du minimum de surface de pleine terre à 65% ; - aux pergolas non couvertes qui ne devraient pas compter comme emprise au sol comme dans les autres communes.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Réponse MACS : avis défavorable. Ces règles particulières à Soorts Hossegor tiennent à la spécificité de cette commune, reconnue Site patrimonial remarquable, et/ou à des propositions réglementaires émanant de l'Architecte des Bâtiments de France. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
PAGAOGA, Sylvain pour Patrick LAZORTHE Re249 et Re265 ci-dessous.	Argumente et demande le reclassement en zone U de la partie actuellement classée en zone 2Au, de la parcelle AS4. A joint 10 documents également accessibles sur WeTransfert. Réponse MACS : avis défavorable. Les objectifs de la procédure de modification n°3 du PLUI ne permettent pas de modifier cette zone 2AU. Cette observation pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LAZORTHE, Patrick Re265 et Re249 ci-dessus R9L MACS 0604	Indique que la parcelle AS4, actuellement classée en 2Au, aurait du être classée en U. Précise qu'il ne s'agit pas d'une zone boisée, mais d'une prairie. Joint un document de 32 pages. Réponse MACS : avis défavorable. Les objectifs de la procédure de modification n°3 du PLUI ne permettent pas de modifier cette zone 2AU. Cette observation pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SOUSTONS	
DELANGE, Laurent Re2	Constate et décrit des incohérences ainsi que l'aggravation de certains risques (inondations et feux de forêt). Conteste le classement de la parcelle CP.36 qui abriterait une faune protégée. Regrette l'absence d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales dans les zones inondées, notamment avenue des Cutyots à SOUSTONS. Considère enfin que le risque d'incendie de forêt pourrait piéger les habitants de Soustons-Plage en raison de l'étroitesse du pont de Pêtre. S'interroge sur les moyens mis en œuvre pour pallier ce risque. (A joint des photos). Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi est venue mettre à jour le document graphique

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	3.2.9 relatif aux risques. La connaissance de l'aléa feu de forêt a été mis à jour conformément aux données plus fines et récentes. La donnée concernant l'aléa remontée de nappes qui datait de 2011 a également été mis à jour en dissociant deux phénomènes : inondation de cave et débordement de nappes. Ces zones sont établies à partir des données du BRGM (datant de 2018) et des éléments récents constatés suite aux inondations récentes. Aucune connaissance actuelle à notre disposition ne permet de confirmer l'existence d'un risque inondations sur ce site, en particulier à travers les études en cours dans le cadre du PPRL et de l'Atlas des Zones Inondables pilotées par l'Etat dans le secteur du courant de Soustons. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruissellements potentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de de gestion des eaux pluviales) et bénéficier de dispositions particulières (cf page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques potentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
TOUZANI, Sirine Re3	*Regrette l'accumulation de règles et demande à ce que le PLU soit révisé, considérant qu'il tend à figer les règles de construction. *Émet des propositions relatives à l'aléa inondation et remontées de nappe, demande à ce que soient explicitées les règles de volumétrie en limites séparatives et ne comprend pas l'interdiction d'utilisation des brandes et ganivelles. Demande que soit précisée l'expression « bâti d'élevage non clos ». *Enfin, relève une erreur de changement de zonage. Joint 4 documents. **Réponse MACS** : • Remarques générales : cf. réponses apportées ci-avant • Concernant l'interdiction d'utilisation des brandes pour faire suite à l'été incendiaire que nous venons de vivre. Il a été rappelé par les services de la DDTM 40 qu'en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt les clôtures sont autorisés à condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande. • Avis défavorable. Le classement en Zone Naturelle de la parcelle BW180-181 ne relève pas d'une erreur matérielle car il n'y avait pas d'exploitation agricole repérée au diagnostic de la chambre d'agriculture en 2017. Le zonage

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	Agricole est nécessaire uniquement pour la construction éventuelle d'une miellerie. Sinon, l'installation de ruche n'est pas interdite en zone Naturelle. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LAUDOUAR, Jean-Baptiste Re67	Demande le classement en zone constructible de 20 parcelles classées en zone naturelle. (Joint un état récapitulatif). **Réponse MACS** : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement au PLUI en zone Naturelle, en Trame verte et Bleue et en espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral. En application de la loi Littoral, aucun droit à construire ne peut être envisagé sur ce site. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
POULIN, Pascalie Re73	Demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle AP165, actuellement en zone N et partiellement impactée par un réservoir de biodiversité. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La parcelle AP165 est classée au PLUi en zone Naturelle et impactée par la Trame Verte. Après vérification la parcelle était déjà en zone Naturelle : Nh dans le PLU de la commune de Soustons. La modification n°3 ne peut pas impacter de zone Naturelle, Agricole ni même la Trame Verte et Bleue. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat et qui va devoir tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CAYLA, Catherine Re76	Adresse de nombreuses, remarques, interrogations et observations et oppositions relatives à l'environnement, à la forêt, aux risques, et à l'urbanisation. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Après vérification au PLU les parcelles concernées par la demande étaient déjà en zone UC, il n'y a jamais eu d'Espace Boisé Classé sur ces parcelles. De plus, ces dernières ne sont pas concernées par le projet de modification n°3 du PLUi. Un régime de protection peut être étudier sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
MAUVOISIN, Charles Re82 R2 AZU 2203	Demande que la parcelle AI839 située à SOUSTONS, soit classée en EBC. **Réponse MACS** : Avis favorable. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
THIBAUD, Didier pour l'association URPSP Re97	Président de l'association URPSP (union des résidents propriétaires de Soustons plage) qui regroupe plus de 50 membres dont les 3/4 sont résidents permanents ou semi saisonniers (plus de 6 mois de présence). Font part de leur grande inquiétude sur 3 points majeurs relatifs : 1°) - aux parcelles CP36/CP38/CP39/CP370/CP383/CP384/CP400 qu'il convient de conserver en zone boisée ; 2°) – que l'absence de réseau de collecte et d'assainissement des eaux pluviales soit prise en compte pour le classement de ces parcelles alors que le quartier présente des axes de ruissellement majeurs ; 3°) - enfin dans le PLUI initial de Soustons, les zones UDe d'habitat diffus ont été reclassées en zones urbaines alors qu'aucune modification d'habitat ni de service n'a été réalisée. Pour quelles raisons ? Pour toutes les raisons évoquées, l'association sera extrêmement vigilante sur l'évolution du PLUi afin de préserver le cadre naturel de Soustons plage qui fait partie de l'attractivité de la ville de Soustons **Réponse MACS** : Avis défavorable. 1) Le projet de modification n°3 ne vient pas impacter les parcelles citées. Un régime de protection paysagère ou écologique pourra être étudié au regard des résultats de l'évaluation environnementale qui sera produite au moment de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU (qui a déjà été réduite de moitié par rapport au zonage du précédent PLU). 2) La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur 3) Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration par la Mairie. Aucune connaissance actuelle à notre disposition ne permet de confirmer l'existence d'un risque inondations sur ce site, en particulier à travers les études en cours dans le cadre du PPRL et de l'Atlas des Zones Inondables pilotées par l'Etat dans le secteur du courant de Soustons. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruissellements po-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	tentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de de gestion des eaux pluviales) et bénéficier de dispositions particulières (cf page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques potentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur 4) Le PLU de Soustons prévoyait déjà une zone Urbaine UDe correspondant aux quartiers de Soustons-plage (avec un habitat en ordre discontinu). Le PLUi ne vient en rien changer ce choix de zonage, puisque ce quartier est toujours en zone Urbaine. La notion « d'habitat diffus » n'est pas conservée dans les plans réglementaires en tant que tel. Un atlas des morphologies urbaines à l'échelle des 23 communes a été produit afin de fixer des règles de gabarits différenciés (hauteur, recul, emprise), adaptés à la diversité des tissus urbains, afin de garantir la bonne insertion des futurs projets. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
BIRE, Patrick Re105 R1 SOU 1603	S'interroge sur le futur classement de la parcelle AI 803 à Soustons, à l'issue de la modification n°3 du PLUi. **Réponse MACS :** Avis Favorable. La parcelle AI803 est classée en zone urbaine du PLUi. Suite aux résultats de l'étude environnementale complémentaire menée dans le cadre de la modification n°3 du PLUi, les protections écologiques présentes sur la parcelle AI803 ont été levées (corridor en pas japonais) car l'enjeu écologique n'était pas avéré (fond de jardin) Pour plus d'informations sur l'ensemble des règles applicables, le service urbanisme de la Mairie est à votre disposition. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
BIRE, Patrick Re254 R2L SOUSTONS 3003	S'interroge sur sa future adresse postale après l'entrée en vigueur de la modification n°3 du PLUi. A joint deux documents parcellaires. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. Il faut se rapprocher de la police municipale pour ce type de demande de modification d'adresse. Il n'est pas de la compétence du PLUi de réaliser les modifications d'adresse.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
ANGELU, Alain Re115 R2L MAG 1703 (Voir également Re44 sus le patronyme de ANGUELU)	Afin de désenclaver la parcelle BX210 sur la commune de Soustons, demande un droit de passage sur les parcelles BX209, 211 et 212. (Joint un plan castral). **Réponse MACS** : Avis défavorable. La parcelle BX210 est classée en zone Urbaine et est impactée par un espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral. Le projet de modification n°3 vient rétablir le zonage du précédent PLU. Au titre de la loi Littoral, ces espaces naturels remarquables ne sont pas urbanisables, un accès est autorisé par la rue de Passecan. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LAUDOURD, Arnaud BEDAT, Anouk Re258 C14 LAUDOUARD BEDAT 2503	Demandent que la parcelle AS380, actuellement classée en zone N, soit rendue constructible. On joint deux extraits parcellaires. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La parcelle AS380 est classée en partie en zone Agricole et Naturelle, elle est également impactée par la Trame Verte et Bleue. Le PLU de la commune de Soustons classait déjà cette parcelle en zone Agricole. La modification n°3 du PLUi ne permet pas d'impacter des zones Agricole, Naturelle. Ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision générale du PLUi non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
BATS, Jean-Jacques Re257 C13 BATS 3003	A déposé une lettre demandant que les parcelles AS0079, AS0080, AS0081 et AS0169, soient rendues constructibles. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Les parcelles objet de la demande sont classées en zone Agricole du PLUi et sont impactées par la Trame Verte et Bleue. Voir réponse faite à l'observation Re258 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
BORDUS, Alexandra Re134	Relate qu'une erreur matérielle persiste consécutive à la validation du PLUi en 2020. Elle porte sur les parcelles AE159 et AE162, chemin de Laurens, qui sont toujours répertoriées BL159 et BL162. Demande la rectification. **Réponse MACS** : Avis favorable. La rectification du zonage des parcelles AE159 et AE162 en zone agricole sera pris en compte dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi. La modification n°3 du PLUi ne permet pas d'impacter des zones Agricoles, Naturelles. Ce type d'évolution devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ANTOINE, René Re141	Demande de changement de destination d'un garage en habitation pour son petit-fils, en raison de son état de santé (parcelle AR98). Joint 4 documents. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
M. et Mme GUILLON Re143	Sont surpris que la parcelle CP400 soit dorénavant classée en 2Auh. Même constat pour les parcelles CP38, CP39, CP370, CP383. Cet espace naturel boisé (environ 6 hectares) représente une protection contre les inondations de la rue des Cutyots qu'ils constatent lorsque les pluies sont abondantes. Il constitue également un site naturel propice à la préservation des espèces protégées comme la huppe fasciée ou la fauvette pitchou. Demandent à ce qu'il reste en EBC pour la sécurité des habitants et la protection des espaces naturels soustonnais. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 ne vient pas impacter la parcelle CP400 qui est classée en zone urbaine dans le PLUi. Le périmètre de la zone 2AU concerne la parcelle CP0036, le PLUi est venu réduire le périmètre de la zone 2AU du PLU en incluant dans cette zone uniquement la parcelle CP0036. Il n'y a pas d'EBC identifié sur la parcelle CP400. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
MATHON, Thérèse Re148	Redemande le classement en zone constructible de la parcelle AI 861, sise route de Labagnère à SOUSTONS, constituant une « dent creuse » au titre de la Loi ELAN qui oblige désormais de faire une analyse des dents creuses et des capacités de densification. La trame verte et bleue étant assurée par la zone NS de part et d'autre du ruisseau de Pey. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La parcelle AI0861 est classée en zone Naturelle du PLUi. La modification n°3 ne peut pas impacter de zone Naturelle, Agricole ou encore la Trame Verte et Bleue. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure lourde de révision générale non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte de l'évolution récente du Code de l'urbanisme et du respect de la loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
SAVET, Mathilde et PEREIRA, Frédéric Re153	Maintiennent la demande de changement de destination de la parcelle BP0053, actuellement en zone N et souhaitent obtenir une réponse relative à la possibilité d'aménagement d'un logement dans un bâtiment sur cette parcelle. **Réponse MACS** : Avis favorable. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LAURIER, Cyril Re160 C8 LAURIER 3003	Demande le classement en zone constructible d'une parcelle à SOUSTONS, non identifiée, afin d'y ériger des logements collectifs. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Trop peu de secteurs à vocation d'activités économique identifiés comme « espaces stratégiques » sur la commune. De plus, conformément aux dispositions du PLUi, le logement est interdit dans les secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espaces stratégiques ». La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
MONCASSIN, Alain Re163	Argumente et considère que les parcelles CP383, CP384 et CP400 ne doivent pas être classées en 2Uah. Indique qu'urbaniser encore serait un non-sens au regard des risques écologiques et de la qualité de la vie. La nouvelle révision du PLUI de Soustons doit au contraire se tourner vers la protection de son environnement par la préservation de ses espaces naturels et de sa forêt.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re143. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
CORDIER, Bernard Re187	Indique que les parcelles CP 36/ CP 38/ CP 39/ CP 370/ CP383/ CP384 / CP400 doivent être conservées en zone boisée et/ou naturelles en raison de l'aléa remontée de nappe ou submersion marine. L'augmentation de l'urbanisation et donc de l'artificialisation des sols sur ces parcelles ne fera qu'accroitre le problème tel qu'il a été présenté lors des réunions d'information sur les études d'hydrologie de Soustons et Vieux Boucaux. **Réponse MACS** : Avis favorable. Un régime de protection paysagère ou écologique peut être étudié afin de venir conserver les zones boisées en interstice entre les zones urbaines. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur et démontre la volonté du porteur de projet de se saisir de cet aspect de l'environnement
MORESMAU, Jean-Michel Re189	Signale des adresses incorrectes : - parcelle AD 483 devient AD 1053 et AD 1054 à l'intérieur de ces parcelles, les adresses postales actuelles sont le 28 ter et le 28 quart ; - parcelle AD 484 devient AD 1055, AD 1056 et AD 1057 à l'intérieur de ces parcelles, l'adresse postale actuelle est le 28bis, l'adresse 5518 est inutile. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. Il faut se rapprocher de la police municipale pour ce type de demande de modification d'adresse. Il n'est pas de la compétence du PLUi de réaliser les modifications d'adresse. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re190	Argumente, interroge et émet des observations relatives à l'aléa inondations. Développe dans un document de 3 pages. **Réponse MACS** : Concernant les débordements fluviaux, des réunions publiques se sont déroulées durant le mois de février 2023. Cette temporalité est postérieure au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé et transmis pour avis aux PPA et aux communes en juillet 2022. Le seul aléa matérialisé sur la parcelle AD1055 concerne les remontées de

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	nappes (inondations de cave) et non les débordements de l'étang de Soustons. L'Atlas des Zones Inondables est en cours de finalisation et sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes concernées, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure afin de ne pas compromettre l'approbation de la procédure actuelle prévue en juin 2023. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration par la Mairie. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruissellements potentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de de gestion des eaux Pluviales) et bénéficier de dispositions particulières (cf page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques potentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits. « L'identification des courants souterrains et des zones de résurgences » sont hors de portée d'une procédure de modification du PLUi et nécessiterait des études complémentaires, potentiellement intégrables dans une prochaine procédure de révision du PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re191	Dans cette contribution, il est indiqué : - que le PLUI met à jour les zones de remontées de nappes et d'inondations de cave. Par contre, il manque l'identification des courants souterrains et des zones de résurgences ; - que les prescriptions pour défendre et faire évoluer ce schéma hydraulique mériteraient un chapitre unique car elles sont floues, diluées ou manquantes. Joint un document de 3 pages **Réponse MACS** : Concernant les débordements fluviaux, des réunions publiques se sont déroulées durant le mois de février 2023. Cette temporalité est postérieure au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé et transmis pour avis aux PPA et aux communes en juillet 2022. Le seul aléa matérialisé sur la parcelle AD1055 concerne les remontées de nappes (inondations de cave) et non les débordements de l'étang de Soustons. L'Atlas des Zones Inondables est en cours

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	de finalisation et sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes concernées, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure afin de ne pas compromettre l'approbation de la procédure actuelle prévue en juin 2023. Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration par la Mairie. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruissellements potentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de de gestion des eaux Pluviales) et bénéficier de dispositions particulières (cf. page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques potentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits. « L'identification des courants souterrains et des zones de résurgences » sont hors de portée d'une procédure de modification du PLUi et nécessiterait des études complémentaires, potentiellement intégrables dans une prochaine procédure de révision du PLUI. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Indivision d'ARGAIGNON Re204	Demande que les parcelles AD269, AD283, AD284, AD286 et AD565 soient ouvertes à l'urbanisation par classement en Au1. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne permet pas d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision lourde du PLUi non programmé dans l'immédiat. Cette révision va devoir tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la Loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
GEDET, Amélie Re207	Représente la société LIDL. Dans le cadre d'un projet de démolition-reconstruction d'un magasin existant à l'enseigne « LIDL » situé 1 rue Philip à 40130 SOUSTONS sur un terrain d'assiette cadastré Section BW parcelles n° 347, 349, 351, 816, 546, il est demandé : - une modification de la règle de hauteur afin de permettre la réalisation d'une construction d'une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit qui permettrait de réaliser un magasin en R+1 comportant des places de stationnement en rez-de-chaussée ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	- que le coefficient de 45% soit réduit à 30% dans le cadre de ce projet de restructuration ou de porter à 50% les espaces libres restants. **Réponse MACS** : Avis favorable La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur. Une telle conception permettra de ne pas consommer d'espaces supplémentaires tout en procédant à une densification du bâti existant, d'autant que ce foncier est situé en zone urbaine à mixité de fonctions renforcées au sein de laquelle le commerce de détail est autorisé.
LAMOILLE MORESMAU, Thomas Re211	Demande le changement de destination d'une bergerie sur les parcelles cadastrées section AW n°91-93 et 212. **Réponse MACS :** Avis favorable. Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est abandonné dans le PLUI : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Des conditions seront à respecter concernant : - l'absence d'exposition au risque feu de forêt, en reculant si nécessaire l'aléa de 12 m (servitude), - la suffisance des différents réseaux, - le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment - les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
DIVARD, Michel (Association des propriétaires et résidents de Port-d'Albret) Re238	Attire l'attention sur le sous-dimensionnement du pont à une seule voie de l'avenue de Pinsolle à SOUSTONS qui ne permettrait pas, en cas d'incendie, l'évacuation des nombreux véhicules stationnant sur le parking de l'océan. Demande son doublement. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Ne concerne pas la procédure de modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la règlementation en vigueur. Toutefois, il appartient au porteur de projet d'alerter l'administration compétente afin de déterminer si le problème soulevé par l'étroitesse du pont est réel et nécessite d'y remédier.
PAUME, Nadine Re245	Sollicite le classement en zone constructible de 496 m2 situé en zone N dans le coin nord-ouest de la parcelle « 000 PEY AL163 ». **Réponse MACS** : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle et Agricole. Ce type d'évolution relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui devra prendre en compte l'évolution récente du Code de l'urbanisme et la Loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
LEGLIZE, Christophe Re251 C12 LEGLIZE 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible de la parcelle AS104. **Réponse MACS** : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte de l'évolution récente du Code de l'urbanisme et de la Loi Littoral. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
NOTA : Une permanence téléphonique a été tenue le 31 mars 2023 avec M. Marc DARGELAS, demeurant à SOUSTONS, l'intéressé n'ayant pu patienter au cours de la permanence de la veille. Sa demande était relative à l'évolution de l'OAP n°2 de SOUSTONS (programmation et nombre de logements à l'hectare). L'interlocuteur a été renseigné ainsi que sur la mise à disposition du registre électronique pour déposer une contribution.	
TOSSE	
LABARTHE, Mathieu Re35 et Re248 R1L TOS 1403	Remet des documents (une lettre et un constat d'huissier) relatifs à l'occupation illégale de parcelles agricoles par la société DST BATIMENT à Saint-Geours-de-Maremne, générant des nuisances. **Réponse MACS** : cette problématique de relève pas du PLUi et de sa procédure de modification n°3 du PLUi mais de la police de l'urbanisme. M. LABARTHE a été reçu par le Maire à plusieurs reprises et de nombreux échanges de mails ont eu lieu avec la Mairie. Nous vous invitons à prendre contact avec la Mairie. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la règlementation en vigueur
AUDEGUIS, Véronique Re132	Indique, argumente et développe qu'à Soustons Plage : - l'ensemble des parcelles d'espaces verts voirie encerclant le bâti a été rétrocédé par la SATEL au domaine privé de la commune en 2000. Or ces parcelles boisées classées N apparaissent au PLUI soudain incluses en zone U laquelle est en réalité elle-même une zone d'habitats excentrés et peu dense (UDe) en rapport avec l'espace végétal qui l'entoure. Cette zone n'a subi aucune évolution depuis le dernier PLU et son architecture est achevée. Il serait essentiel de reclasser toutes les parcelles boisées de la zone U en patrimoine végétal et paysager à protéger (+habitats faune) et de reclasser la zone U en UDe en la dissociant des parcelles boisées N (actuellement tout est qualifié en U). En effet en référence à l'arrêté du 20/07/2023 portant sur la prescription de la modification n°3 du PLUI on retient parmi ses objectifs la mise à jour des annexes du règlement, liste du patrimoine protégé ,.. et la rectification des erreurs relevant de contradictions ou erreurs d'intégration d'évolutions. - Une mise à jour de liste incluant ce patrimoine naturel (qui est aussi zone d'infiltration pluviale des quartiers) garantirait un maintien environnemental suivi propre à l'architecture de Soustons plage et requalifier la zone U en UDe correspondrait à rectifier une erreur au regard de la réalité de l'habitat et des services . En zone AU1 de Soustons plage une OAP "aire de camping-cars" a été projetée au PLUI (OAP 11). Cette parcelle n'a plus vocation à accueillir le projet déplacé en amont. Il s'agit d'une forêt naturelle régulièrement inondée l'hiver (zone tampon) et qui abrite des espèces protégées (huppe fasciée, fauvette pitchou etc. – voir étude environnementale cabinet ETEN). Pourquoi cette zone AU1 n'est-elle donc pas requalifiée en N ou en EBC ? **Réponse MACS** : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 du PLUi n'est pas venu impacter le secteur de Soustons Plage. Il n'y a pas de secteur d'OAP : air de camping-cars sur le quartier de Soustons Plage et il n'y a pas d'OAP n°11 concernant la commune de Soustons. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur Concernant les anciens secteur UDe situées sur Soustons Plage il peut être étudier dans le cadre d'une procédure de révision des protections paysagères ou écologiques à mettre en place le long de la RD 652 afin de venir renforcer les prescriptions déjà présentes sur le quartier de la Plante. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	vision du PLUi
FP REAL ESTATE Re161	Le cabinet d'avocat représentant FP REAL ESTATE sollicite une modification de l'OAP n° 9 prévue sur la commune de Tosse permettant d'éviter tout débat sur la légalité d'un permis d'aménager modificatif. **Réponse MACS :** Avis favorable. Dans le projet de M3 soumis à l'enquête publique, il s'agit justement de modifier le futur schéma de l'OAP9 : il n'y a plus d'accès à l'Ouest entre le lot 7 et 6, comme imaginé initialement dans le plan masse du projet. Une fois cette nouvelle option validée dans le PLUi lors du Conseil Communautaire du 29/06/2023, le permis modificatif pourra être étudié. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	
Anonyme Re19	Il est indiqué : "Pour l'Opération n°2 OAP n°4 : il est retenu 70% minimum de logements locatifs sociaux". Selon la densité de logement à l'hectare indiquée, le total estimé des logements sur les 7 OAP serait de 354 logements. Compte tenu de la règle indiquée de 50% de logements sociaux par OAP avec la particularité de 70% pour l'OAP n°4 cela totaliserait 214 logements sociaux. Ce qui interroge, c'est que près de 50% des logements sociaux seront situés dans les quartiers Est du village, entre la route des lacs et la lisière de la forêt, et qui plus est regroupés puisque les zones en OAP concernées sont en continuités (OAP N°1, OAP N°2 et OAP N°4). N'y aurait-il pas une question de Mixité urbaine ? **Réponse MACS** : Avis défavorable. La répartition de la mixité sociale au sein des OAP sur la commune se fait comme suit : - les autres 50% de logements sociaux se situent à l'Ouest du village - les terrains mobilisables sont plutôt à l'Est (terrains en périmètre d'OAP) - des logements sociaux sont déjà présent à l'Ouest. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re 21 À rapprocher de Re19	Rectificatif contribution Re19 Erreur de frappe dernier paragraphe : « ce qui interroge c'est que près de 80% de logements sociaux seront situés dans les quartiers Est du village ».

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation n°Re19 Sans commentaire
Anonyme Re53	A Vieux-Boucau, dans l'OPA N°6, la partie Sud était en Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU ce qui était justifié compte tenu de la présence de magnifiques et importants arbres. Maintenant, dans le PLUi, il est prévu de déclasser cet Espace Boisé Classé pour le reclasser en zone constructible. Cet espace vert très arboré, situé à l'entrée Sud de Vieux-Boucau n'est donc plus protégé. C'est une perte. Pourquoi augmenter la constructibilité ? Dans l'OAP N°1, le nombre de logements est estimé à 37 et le promoteur Nexity réalise actuellement 32 logements. Il n'est donc possible de réaliser que seulement 5 logements dans la partie ancienne « Bouchonnerie ». C'est une bonne chose, car ce site mérite d'être sauvegardé. Il fait partie du patrimoine de Vieux-Boucau. **Réponse MACS :** Avis défavorable concernant le schéma d'aménagement de l'OAP n°6, ce dernier n'a pas été modifié par le projet de modification n°3 du PLUi. L'Espace Boisé Classé présent sur les parcelles environnantes a été repris dans le schéma d'aménagement de l'OAP par bande inconstructible représenté par un espace public partagé et végétal au sud de l'OAP. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme (Un collectif d'habitants). Re64	Actuellement Vieux Boucau est la plus petite commune en superficie (425 h) du littoral et la plus dense en nombre d'habitants au km². À l'examen de la modification n° 3 du PLUI il apparait qu'est prévue la construction de 354 logements uniquement dans les zones d'orientation d'aménagement (OAP) dont 258 dans les quartiers Est, vers la forêt, soit 73% des constructions futures. La graduation de densité prévue dans les documents d'urbanisme précédents est bouleversée au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants. En effet, les quartiers Est au-delà de la route des lacs sont caractérisés par un habitat individuel aéré. En conséquence, nous émettons un avis défavorable et demandons que l'équilibre actuel soit maintenu d'autant plus que les aléas climatiques (inondations par remontée de nappe, feu de forêt...) nous obligent à ne pas augmenter la densité bâtie. Un Collectif d'habitants. **Réponse MACS :** N'appelle pas de réponse.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
	La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à cette observation qui soulève des problèmes de densité de construction, de qualité de vie des habitants, dans les quartiers Est de la commune.
Anonyme Re88	Citant le règlement, l'intéressé considère que l'interdiction du recours aux matériaux en PVC et composite est illégale au niveau d'un PLU (art151-18 du code de l'urbanisme) sauf dans les sites remarquables protégés, ce qui n'est pas le cas de Vieux Boucau. **Réponse MACS** : Cette disposition relève du libre choix de la commune au regard de l'attention qu'elle a toujours portée à la qualité architecturale de sa ville, avec l'appui de son architecte conseil. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Anonyme Re89	À Vieux-Boucaux ne comprend pas « la politique de densification », plus importante que dans toutes les autres communes, ce qui va entrainer une forte augmentation de la circulation automobile, des risques d'accident au niveau de la traversée de la piste cyclable surtout l'été, de la pollution et la nécessité d'abattre beaucoup d'arbres. Tout ceci est contradictoire avec la politique menée par la municipalité : un particulier n'a pas le droit d'abattre un seul arbre, (s'il obtient l'autorisation, il doit impérativement en replanter 2). « Beaucoup d'inconvénients pour des habitations qui, à part les logements sociaux, seront secondaires ». **Réponse MACS** : Avis défavorable. Il n'y a pas de politique de densification sur la commune de VIEUX-BOUCAU. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LABEYRIE, Christine Re98	Déplore qu'en reportant en limite nord de Vieux Boucau l'ensemble des activités commerciales et de dépôts, la commune de Messanges contribue à dénaturer et à enlaidir l'entrée nord de la station touristique de Vieux-Boucau. On peut déjà constater la déforestation aux alentours de la caserne des pompiers (préambule à un futur aménagement ?). Il serait souhaitable qu'une véritable réflexion paysagère soit partagée entre les deux communes. Le traitement de l'ancienne route des lacs mérite mieux qu'une vision strictement économique. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à ces observations qui évoquent des problèmes environnementaux et paysagers.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
LABEYRIE, Christine Re100 Additif à Re98	Le traitement de la route des lacs mérite mieux qu'une vision strictement économique et mercantile. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. Sans commentaires (voir réponse en Re98)
LABEYRIE, Christine Re131	Émet deux observations : - sur le dossier mis à l'enquête : pour une meilleure compréhension il aurait été souhaitable qu'une synthèse des modifications par commune ait été présentée au public ; - sur le recul du trait de côte à Vieux-Boucau : demande à être renseignée sur les zones de replis des établissements de plage et du poste de secours. **Réponse MACS** : Avis défavorable. Au sein du dossier d'enquête publique mis à disposition au sein des communes et sur le registre dématérialisé un document intitulé « Notice Explicative » regroupe par thématiques les modifications apportées dans chaque commune. Le projet de modification n°3 du PLUi n'a pour objectif la mise à jour des cartes concernant le recul du trait de côte. Ce type de modification relève d'une autre procédure. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
LABEYRIE, Christine Re156 R1 VB 0803	Propose de regrouper les modifications du PLUi, par communes et indique ne pas avoir pu trouver dans le dossier, les zones de repli des établissements de plages et du poste de secours, par rapport au recul du trait de côte. **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re131. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Association « Bien vivre au calme à Vieux-Boucau » Re135	L'association constate que le projet de modification (et non de révision) du PLUi va générer une densification conséquente du bâti et afin de préserver au mieux la qualité de la vie, fait des propositions afin de réguler le recours aux locations de courte durée. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à cette association qui pointe les problèmes inhérents à la densification.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	**SYNTHESE DES OBSERVATIONS** **REPONSES DU PETITIONNAIRE** **COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE**
M. et Mme. LARGE-BEDEREDE Re146, Re253, Re260 R4 MACS 0604	Demandent le classement en zone constructible des parcelles AD10, rue des jardins et AL162 rue de Bénouville. **Réponse MACS :** Avis défavorable. Ces deux parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi et sont impactées sur la totalité par un Espace Boisé Classé (EBC). Les terrains identifiés comme EBC sont à conserver ou à protéger car ils permettent aussi de créer des espaces de respiration dans les zones urbaines en venant maintenir la qualité des paysages et l'équilibre des écosystèmes. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur La procédure de modification n°3 ne peut pas venir réduire des espaces boisés classés, ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de la révision du PLU
Anonyme Re214	Est opposé à la nouvelle règle du droit à construire sur une grande partie de la commune (auparavant de 40% côté plage et 30% côté forêt). Il serait désormais lissé à 35% sur les deux zones. Considère qu'il ne s'agit pas, comme présenté par la municipalité, de « rééquilibrer des droits » mais d'observer la simple géographie des lieux et préserver la tranquillité des habitants. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. La commission d'enquête considère que le porteur de projet ne s'exprime pas dans sa réponse sur la densification due au « lissage » avancé par le contributeur
GUYMARE, Hervé Re215	Fait état de la paradoxale qualité de la vie dans la commune et à son urbanisme qu'il convient de protéger. Elle peut et doit rester cet écrin unique, avec son patrimoine et son histoire : aux Boucalais d'en décider. **Réponse MACS** : N'appelle pas de réponse. La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à l'observation de ce contributeur qui refuse l'évolution de l'urbanisme communal.
Maire	Le maire, dans un document de 13 pages émet des observations relatives aux annexes du règlement, au règlement gra-

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

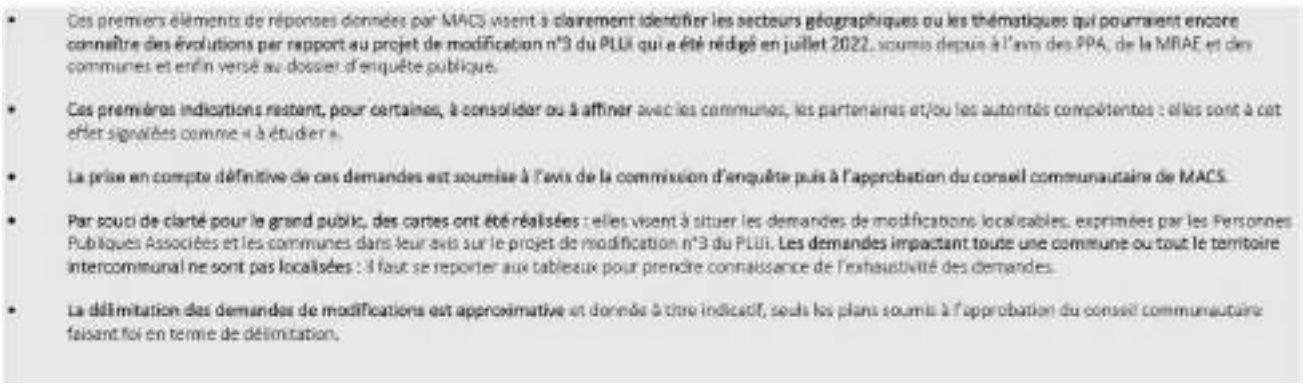
IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
de VIEUX-BOUCAU Re222	phique, à la destination des constructions et à l'usage des sols et natures d'activités, aux dispositions générales du patrimoine, aux façades, aux couvertures, aux menuiseries extérieures et fermetures, aux clôtures, aux zones agricoles et aux clôtures en zone naturelle. **Réponse MACS :** Avis favorable. Conformes aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
REY, Yvan Re223	Interroge et argumente sur le zonage du camping de la Sablère, sur le classement du parcellaire AA19 et AA20, les effets de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols. **Réponse MACS** : La parcelle AA0020 voit son zonage évoluer d'une zone Urbaine à une zone Naturelle. En effet, il faut tenir compte du ré-ensablement de la partie Nord du site causé par l'avancé dunaire. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Maire de VIEUX-BOUCAU Re229	Dans un document de 13 pages apporte diverses observations portant notamment sur le patrimoine architectural, le règlement et ses annexes, la cartographie, l'usage des sols, la zone agricole et les clôtures en zones naturelles **Réponse MACS** : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur
Maire de VIEUX-BOUCAU Re252 R2L VB 0504	A déposé un document (108 pages) à substituer à l'annexe 5 du chapitre 3 du règlement (patrimoine remarquable). **Réponse MACS** : Voir réponse faite à l'observation Re229. Sans commentaire
BEDEREDE, Elise Re252 R3 VB 0604	Conteste le classement de deux parcelles en EBC (AD10 et AL162). **Réponse MACS** : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re146 Sans commentaire

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

➢ La commission d'enquête s'interroge sur les raisons qui ont indiqué dans le mémoire en réponse de la communauté des communes, faisant suite aux avis des PPA et communes, sur la formulation suivante employée à plusieurs reprises « à étudier ». Le pétitionnaire peut-il expliquer ce choix rédactionnel et la façon dont il entend, à l'issue de l'enquête, informer le public des réponses aux questions posées ?

MACS : il est rappelé que le code de l'environnement impose seulement de verser dans le dossier d'enquête publique les avis PPA émis. Par souci de transparence vis-à-vis du public, MACS a souhaité porter à la connaissance du public les premières suites envisagées par MACS concernant ces avis. Cet aspect est évoqué dès la page 2 de la notice explicative ; le public sera informé des réponses apportées aux questions posées dans l'annexe qui sera jointe à la délibération d'approbation du PLUI et qui fera la synthèse des modifications apportées.



- Ces premiers éléments de réponses données par MACS visent à **clairement identifier les secteurs géographiques ou les thématiques qui pourraient encore connaître des évolutions par rapport au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé en juillet 2022**, soumis depuis à l'avis des PPA, de la MRAE et des communes et enfin versé au dossier d'enquête publique.
- **Ces premières indications restent, pour certaines, à consolider ou à affiner** avec les communes, les partenaires et/ou les autorités compétentes : elles sont à cet effet signalées comme « à étudier ».
- **La prise en compte définitive de ces demandes est soumise à l'avis de la commission d'enquête puis à l'approbation du conseil communautaire de MACS.**
- **Par souci de clarté pour le grand public, des cartes ont été réalisées** : elles visent à situer les demandes de modifications localisables, exprimées par les Personnes Publiques Associées et les communes dans leur avis sur le projet de modification n°3 du PLUi. **Les demandes impactant toute une commune ou tout le territoire intercommunal ne sont pas localisées** : il faut se reporter aux tableaux pour prendre connaissance de l'exhaustivité des demandes.
- **La délimitation des demandes de modifications est approximative** et donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

➢ Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des O.A.P. est-il prévu pour l'ensemble des communes de MACS, puisque certaines en sont dotées ?

MACS : le phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des OAP s'explique par la nécessité d'améliorer les capacités des STEP avant l'accueil de tous nouveaux habitants ou par la volonté d'une commune d'avoir un accroissement régulier et modéré de sa population. Cet échéancier ne s'avère pas utile quand le volume de logements à produire est faible ou qu'une maîtrise foncière publique existe ou que l'OAP renvoie à une stratégie de renouvellement urbain, en zone Urbaine, où un phasage serait impossible à appliquer. 9 communes sur 23 ont donc mobilisé cet outil.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

➢ Est-il envisagé d'inclure dans le PLUi, une liste des communes qui devront faire l'objet d'un plan de prévention des risques d'incendie de forêt ?

MACS : l'élaboration d'un PPRIF relève de la compétence de l'Etat et non des intercommunalités.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur, mais recommande l'intégration, dans le PLUi, des plans qui seront établis.

➢ L'un des buts de la modification n°3 du PLUi, consiste à accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniales, architecturales, environnementales et paysagères. Il n'est pas exclu que cette densification

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

génère une augmentation de la population. Dans cette éventualité, le traitement des eaux usées est-il suffisamment dimensionné ?

MACS/ Le rapport de présentation a été mis à jour dans les éléments complémentaires portés à la connaissance de la DREAL en termes d'estimations de logements produits (en extension et en densification) et de population accueillie à l'horizon 2030. La proportion de population accueillie en densification reste minoritaire. Les capacités actuelles des STEP sont suffisantes, comme évoqués dans le rapport de présentation. Les communes connaissant la densification la plus importante, essentiellement littorales, possèdent, des STEP avec des capacités importantes : STEP de Griouat (BENESSE MAREMNE) et de la Pointe (CAPBRETON) à 48500 EH, STEP du Port d'Albret à 100 000 EQH (SOUSTONS), STEP de LABENNE (20 000 EH) et de TYROSSE(12 000 EH).

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

➢ En Zone A de larges surfaces sont couvertes par la nature « réservoir de biodiversité ». Ce classement présente l'inconvénient de rendre difficile la viabilité économique des exploitations en agriculture biologique : forte limitation d'implantation de surfaces en serres, indispensables à la production biologique. Quelles évolutions seront proposées pour favoriser les constructions de serres dans ces zones ?

MACS/La communauté de communes ne pourra pleinement réinterroger cette Trame Verte et Bleue que dans le cas d'une procédure de révision allégée, afin d'actualiser la connaissance produite et affiner sa traduction réglementaire.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur, mais devra s'assurer de la conformité de la procédure qui sera mise en œuvre.

➢ L'encadrement de la gestion des limites séparatives qu'elles soient bâties ou clôturées fait apparaître une forte diversité selon les communes et une grande incompréhension générale :

- quelle est la logique ou le but recherché par le pétitionnaire avec la hauteur de 4,50 mètres, en limites séparatives des constructions, celles-ci pouvant générer des nuisances lumineuses, visuelles et des conflits de voisinage ?

MACS/ Cette règle de 4m50 ne concerne pas la hauteur des clôtures mais la hauteur au faitage des bâtiments implantés sur limites séparatives. Cette disposition ne concerne que la commune de Seignosse, dans des cas précis (mur pignon). Il s'agit, dans le cadre de la M3, d'autoriser une construction à pans de toiture en limite séparative, avec un pignon dont le point haut, au faitage sera à 4,5m, mais sur une largeur décroissante, le long du rampant de toiture. L'impact de cette modification est donc très limité, par rapport à la règle actuelle, et a pour but de favoriser une architecture traditionnelle en limite séparative, plutôt qu'un toit plat systématique.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

- Certaines communes considèrent que le règlement, en matière de clôtures est trop contraignant (1,40 m.). Le pétitionnaire peut-il commenter cette doléance ?

MACS/La seule commune possédant cette hauteur de clôture est celle de Vieux-Boucau (1.50m étant le minimum le plus fréquent), qui depuis longtemps possède une vigilance forte concernant la qualité architecturale de sa ville avec l'appui d'un architecte conseil. La question des clôtures, quelles que soient les dispositions choisies (plus ou moins contraignantes), ne parvient pas à faire l'unanimité vis-à-vis du grand public, qui dans ses pratiques quotidiennes recherche le plus souvent à s'isoler de ses voisins (a fortiori quand une piscine existe) à moindre coût, au détriment de la qualité et l'harmonie avec l'environnement immédiat.

Des règles qualitatives ont été fixées dans le PLUI, avec des exigences variables selon les communes. Toutefois, un socle commun a été fixé unanimement pour interdire les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes et pour veiller à l'aspect extérieur des clôtures visibles depuis l'espace public. Dans la majorité des communes, les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique, ou limitées à une

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

hauteur de 1.5m. Sur limites séparatives, des règles plus souples sont prévues. Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Mais cela ne suffira pas, si des actions de sensibilisation/information ne sont pas engagées auprès des propriétaires et si des contrôles ne sont pas réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur).

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

➢ De nombreuses remarques ou observations concernent des changements de nature du zonage règlementaire pour transformer des parcelles A ou N en U. Prévoyez-vous une prochaine révision du PLUI pour étudier ces demandes ? À quelle échéance ?

MACS/La rédaction d'un marché public est en cours afin de pouvoir missionner un bureau d'études avant la fin de l'année 2023 et conduire les premières procédures de révision allégée. Toutefois, ces révisions allégées ne devront pas remettre en cause les orientations du PADD, notamment en matière de modération dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, une révision générale devrait être engagée avant 2026, afin d'intégrer la loi Climat et résilience, qui exige une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur et de celle à venir du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

➢ À l'heure de l'économie de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le PLUi pourrait faciliter le changement de nature des bâtiments agricoles ou artisanaux en habitations. Prévoyez-vous une transcription réglementaire de cette possibilité ?

MACS/En effet, les changements de destination constituent des opportunités pour mobiliser des bâtiments existants : cette démarche pourra être renforcée dans le cadre de procédures ultérieures d'évolution du PLUi, après avoir vérifié certaines conditions préalables : valeur patrimoniale (?), absence de risques naturels (incendie, etc.), absence d'incidences sur l'environnement, éloignement des sièges d'exploitation agricole (pour éviter tout conflits de voisinage), capacité suffisante des réseaux, etc…

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur.

➢ L'un des buts de la modification n°3 du PLUi, consiste notamment, à accompagner le respect accru des caractéristiques environnementales et paysagères. Pourtant, comme indiqué dans le mémoire en réponse aux observations des communes et des PPA, il est envisagé de ne pas remplacer dans certains cas, les arbres abattus. Le pétitionnaire peut-il justifier ce choix ?

MACS / Cette question renvoie à la traduction réglementaire de la trame bleue (page 37), pour laquelle "deux éléments replantés pour un détruit sont imposés, sauf raison sanitaire, avec adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations". En cas de justifications sanitaires (arbres malades) ou sécuritaires (proximité dangereuse des habitations avec le boisement notamment sur des petits terrains), il s'agit d'adapter la règle de 2 arbres replantés pour 1 détruit, au cas-par-cas, pouvant aller de 1 pour 1 ou 0 pour 1 selon les cas de figures rencontrés.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

➢ Le mémoire en réponse aux observations des PPA et des communes, indique que l'OAP n°2 de JOSSE pourra être majorée d'environ 800 m^2. Cela n'impliquera-t-il pas une modification du zonage pour la superficie considérée et non prévue par ailleurs ?

MACS/ Ce terrain de 800m² n'impacte pas une zone agricole, naturelle ou forestière, puisqu'il s'agit du fond de jardin de l'habitation attenante, et donc anthropisé (stockage de bois, abri, etc.)

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié le
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

➢ Concernant la commune de MOLIETS-ET-MAÂ, quelles solutions pourraient être règlementairement envisagées afin de pallier le manque de logements pour les personnels saisonniers assurant des missions de sécurité publique ?

MACS/Suite à une RDV avec la Mairie, l'urgence pour l'été 2023 n'est plus avérée. Une solution a été trouvée pour l'été 2024 : une demande d'urbanisme sera déposée avant le 1/04/2023 (durée de validité de 3 ans) afin d'éviter l'obligation de respecter la nouvelle RE2020 pour les 3 nouveaux chalets (habitations légères de loisirs), tout en tenant compte de l'aléa fort feu de forêt. Aucune modification du PLUI n'est nécessaire.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la règlementation en vigueur

Fait et clos à SAUGNAC-ET-CAMBRAN le 15 mai 2023

La commission d'enquête

Michel CHATRIEUX Commissaire enquêteur	Alain JOUHANDEAUX Président de la commission d'enquête	Jean-Marc LAILHEUGUE Commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

PLUi
MACS

1.5.2c DECLARATION DE PROJET N°1

- *Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi*
- *Conclusions du commissaire enquêteur*

Vu pour être annexé à la délibération n° 20220324D06C approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud et la délibération n° 20220324D06B approuvant la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLUi en date du 24/03/2022

Le président,
Pierre Froustey

MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD ★ 40230 ★

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Déclaration de projet, au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE FLOTTANTE DE BEDOREDE

Maitres d'ouvrage : Communauté de Communes de Maremne-Adour-Côte-Sud et Communauté de Communes du Seignanx

Version du dossier approuvée après enquête publique

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Table des matières

1 Préambule 4
1.1 Engagement de la procédure 4
1.2 Références réglementaires de la procédure 4
1.2.1 Champ d'application 4
1.2.2 Projets d'intérêt général 4
1.2.3 Des projets publics ou privés 4
1.2.4 Personnes publiques compétentes pour mettre en œuvre la déclaration de projet 5
1.2.5 Dossier de mise en compatibilité 5
1.2.6 Procédure 5
1.2.7 Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité des PLU et du PLUi 6
2 Partie 1 : Présentation du projet et de l'intérêt général de l'opération 7
2.1 Présentation du projet 7
2.1.1 Contexte historique et géographique 7
2.1.2 Identification des acteurs et parties prenantes 7
2.1.3 Maitrise foncière 8
2.1.4 Eléments techniques du projet 8
2.1.5 Les voies de circulation et aménagement connexes 13
2.2 Intérêt général de l'opération 14
2.2.1 Adéquation du projet aux objectifs nationaux 14
2.2.2 Adéquation du projet aux objectifs régionaux 14
2.2.3 Les besoins en énergie 15
2.2.4 Une technologie très avantageuse 16
2.2.5 Des enjeux socio-économiques pour le territoire 18
2.2.6 Conclusion sur l'intérêt général de l'opération 18
2.3 Choix du site et analyse des variantes 19
2.3.1 Le choix du site d'implantation 19
2.3.2 Analyse des variantes et justifications 19
3 Partie 2 : Mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes de Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse (Communauté de Communes du Seignanx) 21
3.1 Exposé des motifs 21
3.2 Objet de la mise en compatibilité des PLU 26
3.3 Compatibilité avec le SCOT 26
3.4 Calendrier prévisionnel 27
3.5 Modification des PLU de Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse 28
3.5.1 Compléments apportés au PADD de Saint-Laurent-de-Gosse 28
3.5.2 Compléments apportés au PADD de Biarrotte 29
3.5.3 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 30
3.5.4 Mise en compatibilité des pièces graphiques du règlement de Biarrotte 32
3.5.5 Mise en compatibilité des pièces graphiques du règlement de Saint-Laurent-de-Gosse 33
3.5.6 Mise en compatibilité des pièces écrites du règlement 34
4 Partie 3 : Mise en compatibilité du PLUI de la commune de Sainte-Marie-de-Gosse (Communauté de Communes de la MACS) 36
4.1 Exposé des motifs 36
4.2 Objet de la mise en compatibilité avec le PLUi 40
4.3 Compatibilité avec le SCOT 40
4.4 Modification du PLUi de la Communauté de Commune de la MACS (commune de Sainte-Marie-de-Gosse) 41
4.4.1 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 41
4.4.2 Mise en compatibilité des pièces graphiques du règlement de Sainte-Marie-de-Gosse 43
4.4.3 Mise en compatibilité des pièces écrites du règlement 44
5 Partie 4 : Evaluation environnementale 45
5.1 Préambule 45
5.2 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes 45
5.2.1 Documents supra-communaux à considérer et liens avec le PLU(i) 45
5.2.2 Urbanisme 46
5.2.3 Milieux Naturels et Biodiversité 47
5.2.4 Milieux physiques 49
5.2.5 Milieux humains 49
5.3 Etat initial de l'environnement, enjeux et perspectives d'évolution 51
5.3.1 Milieu physique 51
5.3.2 Milieux naturels et biodiversité 53
5.3.3 Milieu humain 54
5.3.4 Paysage et patrimoine culturel 55
5.4 Incidences notables prévisibles de la déclaration de projet sur l'environnement 57
5.4.1 Effets prévisibles sur l'urbanisme 57

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.4.2 Effets prévisibles sur le milieu physique 58
5.4.3 Effets prévisibles sur le milieu humain 58
5.4.4 Effets prévisibles sur le paysage et le patrimoine culturel 59
5.4.5 Effets prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité 59
5.5 Mesures intégrées au projet 61
5.5.1 Mesures d'évitement intégrées au projet 61
5.5.2 Mesures de réduction intégrées au projet 64
5.6 Synthèse des impacts résiduels du projet 68
5.7 Etudes complémentaires 73
5.7.1 Dossier de demande de dérogation de destruction d'espèce protégée 73
5.7.2 Conformité du barrage et dossier loi sur l'eau 73
5.8 Modalités de suivi des mesures et de leurs effets 74
5.8.1 Suivi environnemental du chantier en phase de construction et démantèlement . 74
5.8.2 Suivi environnemental en phase exploitation de la centrale 74
5.9 Coût des mesures mises en œuvre 75
5.10 Explication du choix retenu 77
6 Résumé non technique 78
6.1 Synthèse du projet 78
6.2 Description de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme 80
6.2.1 Evolution des documents graphiques 80
6.2.2 Evolution des règlements 80
6.3 Synthèse de l'état initial 80
6.3.1 Synthèse du milieu physique 80
6.3.2 Synthèse du milieu naturel 81
6.3.3 Synthèse du paysage et du patrimoine culturel 84
6.3.4 Synthèse du milieu humain 85
6.4 Synthèse des mesures et impacts résiduels du projet 86

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

La présente déclaration de projet s'appuie sur l'étude d'impact du projet de centrale photovoltaïque sur le lac de Bédorède, sur les communes de Sainte-Marie-de-Gosse, appartenant à la Communauté de communes de Maremne-Adour-Côte-Sud (MACS), Saint-Laurent-de-Gosse et Biarrotte, appartenant à la Communauté de Communes de Seignanx. Cette étude d'impact a été réalisée par la société ETEN Environnement, spécialisée dans le secteur de l'environnement. L'étude fait partie de la demande de permis de construire portée par la société « Centrale solaire de Bédorède », société codéveloppée par VALECO et ETCHART.

1 Préambule

1.1 Engagement de la procédure

Dans le cadre de l'atteinte des objectifs du Grenelle de l'Environnement (2007-2012) et de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte publiée au journal officiel le 18 août 2015, qui vise à porter à 32 % à horizon 2030 la part des énergies renouvelables dans la consommation finale brute d'énergie, les communes de Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Laurent-de-Gosse et Biarrotte entendent permettre la réalisation d'installations de production d'énergie à partir de sources renouvelables sur les territoires communaux. Le projet de centrale photovoltaïque flottante de Bédorède, objet de la présente déclaration, s'inscrit dans ce cadre.

Le projet est localisé dans le département des Landes (40), sur les communes de Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Laurent-de-Gosse et Biarrotte. Le projet se localise sur le lac de Bédorède à cheval sur ces 3 communes.

Ce réservoir d'une superficie de 24,9 ha, a été créé en 1992 par l'association syndicale autorisée (ASA) des producteurs de maïs des Landes. Le plan d'eau est établi par un barrage du canal de Biaudos, destiné à irriguer les terres agricoles (maïs et maraîchage) du plateau des communes alentours. La hauteur du barrage est de 6 m et le volume d'eau stocké est d'environ 700,000 m3. L'ASA peut prélever 585,000 m3 d'eau par an pour irriguer 325 ha. La création de l'ouvrage a été autorisée au titre de la loi sur l'eau par arrêté préfectoral du 14 septembre 1992.

Cependant, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes de Saint-Laurent-de-Gosse et Biarrotte, ainsi que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Sainte-Marie-de-Gosse en vigueur sur le site n'autorisent pas en l'état la réalisation du projet de centrale photovoltaïque flottante porté par le société Centrale Solaire de Bédorède (Groupe VALECO et ETCHART). Le Président de la Communauté de Communes de la MACS et la présidente de la Communauté de Communes du Seignanx ont, en conséquence, engagé une procédure de déclaration de projet, visant la mise en compatibilité des règles des PLU et du PLUi avec le projet de réalisation d'une centrale photovoltaïque flottante.

La loi d'orientation pour la ville du 1er août 2003 a créé la procédure de déclaration de projet (article L. 300-6 du code de l'urbanisme).

Cet article a ouvert la possibilité pour les collectivités territoriales de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, et d'adapter son document d'urbanisme par une procédure de mise en compatibilité.

Conformément à l'article L 300-6 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet peut s'appliquer indifféremment sur «une action ou une opération d'aménagement […] ou sur de la réalisation d'un programme de construction » ce qui est le cas ici.

1.2 Références réglementaires de la procédure

1.2.1 Champ d'application

La procédure régie par l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme correspond à la **mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme**.

L'article L300-6 du Code de l'Urbanisme, Modifié par Ordonnance n°2019-1170 du 13 novembre 2019 - art. 6, stipule que : « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. […]* »

1.2.2 Projets d'intérêt général

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité des PLU et du PLUi par une déclaration de projet.

L'autorité compétente doit ainsi établir de **manière précise et circonstanciée, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération** constituant l'objet de la déclaration de projet au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis. L'intérêt général de la centrale photovoltaïque flottante de Bédorède est ainsi présenté dans le Chapitre 2.2 « Intérêt Général de l'opération » du présent dossier.

1.2.3 Des projets publics ou privés

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visées par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privé. La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

« *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de*

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.[…] »

Rappel : une centrale photovoltaïque constitue une installation nécessaire à des équipements collectifs dès lors qu'elle participe à la production publique d'électricité et ne sert pas au seul usage privé de son propriétaire ou de son gestionnaire.

1.2.4 Personnes publiques compétentes pour mettre en œuvre la déclaration de projet

La déclaration de projet du code de l'urbanisme peut être mise en œuvre par l'Etat et ses établissements publics, la région, le département, les communes et leurs groupements.

Dans le cadre du projet photovoltaïque de Bédorède, les Communautés de Communes de la MACS et du Seignanx sont toutes les deux compétentes en matière d'urbanisme. En ce sens, les deux Communautés de Communes mettront en œuvre la procédure de déclaration de projet sur leurs territoires respectifs.

À noter, que contrairement à la procédure de révision, la mise en compatibilité par déclaration de projet ne nécessite pas de délibération de lancement.

L'article R153-15 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« *Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : […] 2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme*. »

1.2.5 Dossier de mise en compatibilité

1.2.5.1 Evaluation environnementale

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« *Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.* »

Dans le cas du présent projet, l'aire d'étude est concernée par le site Natura 2000 « **Barthes de l'Adour » FR7210077**, classé en Zone de Protection Spéciale (ZPS) au sein de la Directive Oiseaux. De ce fait, une évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité a été réalisée.

1.2.5.2 Composition du dossier

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi et des PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé **d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité des PLU et du PLUi.**

L'article L.153-54 du code de l'urbanisme précise :

« *Une opération faisant l'objet […], d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si : 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence; […]* »

Le second sous-dossier porte sur la mise en compatibilité du PLUi. Il est constitué du rapport de présentation modifié/complété et intégrant, le cas échéant, les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale (article R. 151-3 du code de l'urbanisme).

Le rapport de présentation est, au titre de l'évaluation environnementale, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Figurent également dans ce sous-dossier les compléments apportés aux autres parties du PLU, la synthèse récapitulative des modifications envisagées ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels, joint au dossier dans le cadre de l'enquête publique.

La déclaration de projet sera donc constituée des 3 parties suivantes :

- **Partie 1 :** présentation du projet et intérêt général de l'opération,
- **Partie 2 :** mise en compatibilité des PLU de Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse
- **Partie 3 :** mise en compatibilité du PLUi de Saint-Laurent-de-Gosse
- **Partie 4 :** évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité des PLU et PLUi.

Le dossier de déclaration de projet sera également accompagné de l'étude d'impact dans son ensemble afin que les services instructeurs puissent avoir connaissance de cette étude dans la mesure où ces deux procédures sont menées en parallèle et pour un même sujet.

1.2.6 Procédure

1.2.6.1 Concertation préalable non obligatoire

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi et des PLU ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable dans les conditions définies par l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

1.2.6.2 Examen conjoint des personnes publiques associées

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi et des PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme.

L'article L.153-54 2° du Code de l'Urbanisme stipule que :

« *[…]*

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétente ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

1.2.6.3 Enquête publique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du **Code de l'Environnement**.

L'article L.123-1 qui est en vigueur depuis le 1er juin 2012 stipule que «l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le Maître d'Ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision».

1.2.7 Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité des PLU et du PLUi

1.2.7.1 Autorité compétente

En complément, lorsque la communauté de communes décide de se prononcer sur la déclaration de projet, il appartient au Président d'adopter la déclaration de projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme).

1.2.7.2 Caractère exécutoire

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du document d'urbanisme (articles L. 153-23, R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairies des communes concernées, s'appliquent à l'acte des Communautés de Communes mettant en compatibilité leur PLUi et leurs PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

2 Partie 1 : Présentation du projet et de l'intérêt général de l'opération

2.1 Présentation du projet

2.1.1 Contexte historique et géographique

Le projet est localisé dans le département des Landes (40), sur les communes de Sainte Marie-de-Gosse, Saint Laurent-de-Gosse et Biarrotte. Le projet se situe sur le lac de Bédorède à cheval sur ces 3 communes (cf figure 1 ci-dessous).

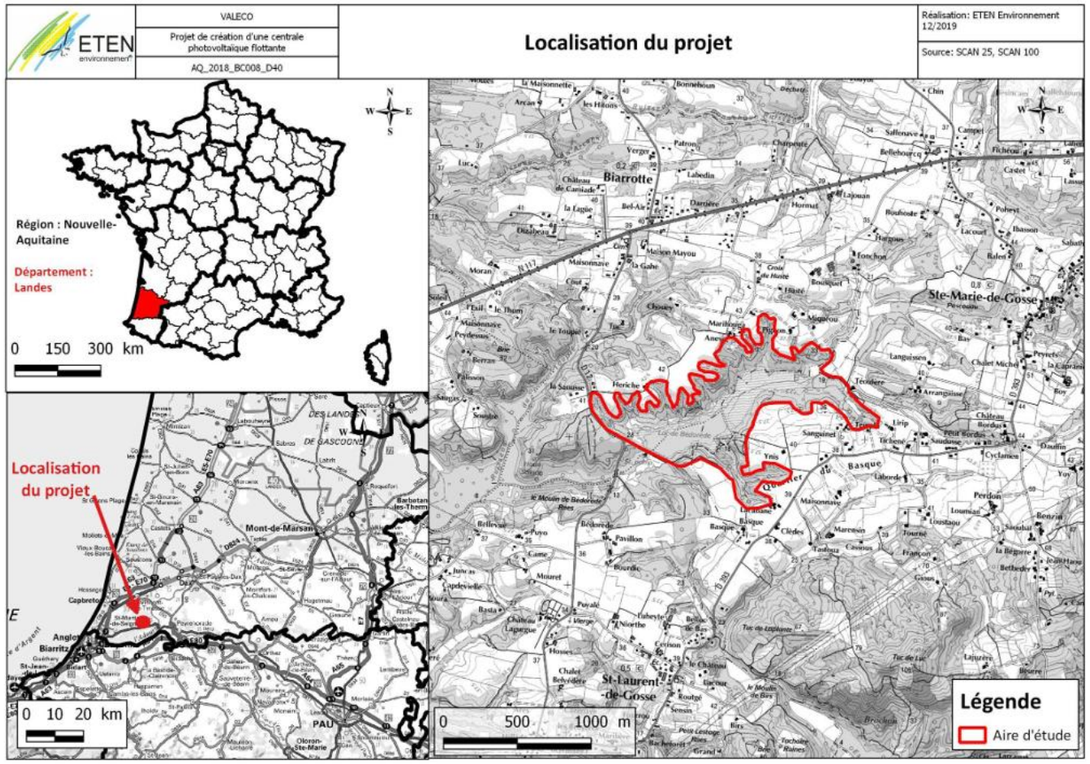


Figure 1: Carte de localisation du projet

Ce réservoir d'une superficie de 24,9 ha, a été créé en 1992 par l'association syndicale autorisée (ASA) des producteurs de maïs des Landes. Le plan d'eau est établi par un barrage du canal de Biaudos, destiné à irriguer les terres agricoles (maïs et maraîchage) du plateau des communes alentours. La hauteur du barrage est de 6 m et le volume d'eau stocké est d'environ 700,000 m3. L'ASA peut prélever 585,000 m3 d'eau par an pour irriguer 325 ha. La création de l'ouvrage a été autorisée au titre de la loi sur l'eau par arrêté préfectoral du 14 septembre 1992.

L'autorisation a été complétée par arrêté préfectoral du 17 août 2010, lors du classement en C du barrage au titre de l'article R214-112 du code de l'environnement. La superficie du bassin versant d'alimentation est de 375 ha.

Les sociétés VALECO et ETCHART envisagent la création d'une centrale photovoltaïque flottante d'environ 6,9 ha sur ce lac.

2.1.2 Identification des acteurs et parties prenantes

Plusieurs acteurs et intervenants ont été consultés dans le cadre du développement du projet. Ne sont repris ci-après que les intervenants directs de la présente procédure de déclaration de projet :

- **La Communauté de Communes MACS** : La Communauté de Communes de Maremne Adour Côte-Sud est une communauté de communes française, située dans le département des Landes et la région Nouvelle-Aquitaine. Elle regroupe 23 communes, et plus de 60 000 habitants. Elle est située sur la côte Atlantique dans le sud-ouest du département des Landes. La Communauté de Communes de la MACS possède la compétence urbanisme et est considérée comme maitre d'ouvrage de la déclaration de projet.

- **La Communauté de Communes du SEIGNANX** : Le Seignanx, situé au sud-ouest des Landes, compte près de 26 000 habitants sur un territoire de 15 454 ha. En 1993, les 8 Communes du Seignanx se sont regroupées dans un Etablissement Public de Coopération Intercommunale, intitulé Communauté de Communes du Seignanx. La Communauté de Communes du Seignanx possède la compétence urbanisme et est considérée comme maitre d'ouvrage de la déclaration de projet.

- **Groupe VALECO** : Le Groupe VALECO spécialisé dans le développement, financement, réalisation, l'exploitation et la maintenance de projets d'énergies renouvelables. C'est un leader national dans le domaine des énergies renouvelables et compte à ce jour plus de 450 MW en exploitation et 2000 MW en développement.

- **Groupe ETCHART** : Le Groupe Etchart est un groupe régional indépendant de 1130 personnes composé de PME spécialisées dans les métiers de la construction, de l'eau et de l'environnement, sur le grand sud et l'ouest de la France.

- **ETEN ENVIRONNEMENT** : ETEN Environnement est un bureau d'études, cabinet d'ingénieurs conseils en Environnement, Aménagement et Assainissement. L'équipe d'ETEN Environnement, composée de spécialistes ayant la connaissance du terrain et des exigences des services de l'Etat, a acquis une expérience pertinente des problématiques de gestion des ressources, de diagnostics écologiques, d'harmonisation des usages, de concertation locale et d'aménagement du territoire.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

2.1.3 Maitrise foncière

Une promesse de bail emphytéotique a été signée entre les propriétaires du terrain (Promettant) et les groupes VALECO et ETCHART (Bénéficiaires) en octobre 2018, conférant ainsi aux Bénéficiaires la maitrise foncière de l'ensemble des parcelles nécessaires au développement du projet photovoltaïque.

2.1.4 Eléments techniques du projet

Les éléments techniques du projet sont présentés dans les **volets dédiés de l'étude d'impact jointe au dossier de permis de construire** (voir chapitre 2 de l'étude d'impact). Dans un souci de lisibilité et de compréhension du dossier, ils sont repris (en grande partie) ci-après.

2.1.4.1 Caractéristiques générales du projet de centrale photovoltaïque

Le plan de masse de la centrale photovoltaïque et ses principales caractéristiques techniques sont présentés figure 2 de la page suivante et tableau 1 ci-dessous :

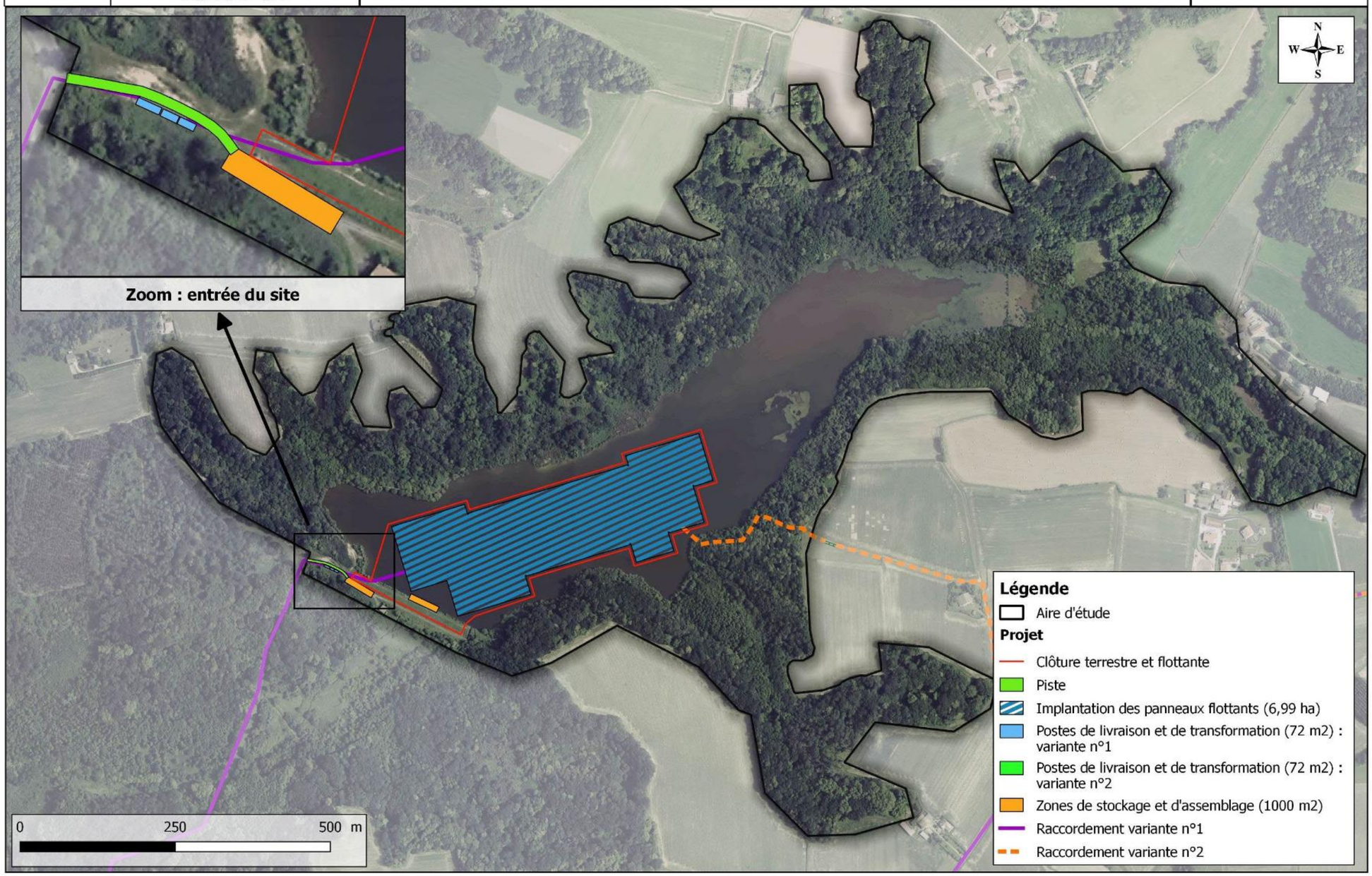
Caractéristiques	Projet
Surface du projet	6,99 ha
Type de structure	Structures flottantes fixes
Puissance de la centrale envisagée	8080,80 kWc
Productivité annuelle attendue (MWh/an)	9099 MWh/an
Nombre de panneaux	20 720
Nombre d'ancrages	260
Angle de table	11°
Temps de fonctionnement à pleine puissance (heure/an)	1126 h/an
Nombre de panneaux par boite de jonction	560 (20 strings de 28 panneaux)
Nombre de boite de jonction	37 (60 m de longueur et 31 m de largeur)
Locaux techniques	2 postes de transformation et 1 poste de livraison
Énergie primaire	Énergie radiative du soleil

Tableau 1: Caractéristiques techniques de l'installation

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ETEN environnement	VALECO Projet de centrale photovoltaïque flottante sur le lac de Bédorède (40) AQ_2018_BC008_D40	**Plan de masse du projet**
		Réalisation : ETEN Environnement 01/2020 Source : Orthophoto BRGM



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

2.1.4.2 Les modules photovoltaïques flottants

Les panneaux photovoltaïques génèrent un courant continu lorsque leur partie active est exposée à la lumière. Elle est constituée :

- soit de cellules de silicium (monocristallin, polycristallin ou microcristallin) ;
- soit d'une couche mince de silicium amorphe ou d'un autre matériau semiconducteur dit en couche mince tel que le CIS (Cuivre Indium Sélénium) ou CdTe (Tellurure de Cadmium).

Les cellules de silicium polycristallines sont élaborées à partir d'un bloc de silicium cristallisé en forme de cristaux multiples. Elles ont un rendement supérieur à 16%, mais leur coût de production est moins élevé que les cellules monocristallines. Ces cellules sont les plus répandues mais leur fragilité oblige à les protéger par des plaques de verre. Le matériau de base est le silicium, très abondant, il doit cependant être d'une très grande pureté pour fabriquer des cellules de bonne qualité.

Les panneaux couches minces consomment beaucoup moins de matériaux en phase de fabrication (1% comparé au panneau solaire photovoltaïque traditionnel). Ces panneaux sont donc moins coûteux, mais leur taux de rendement est plus faible que celui du panneau solaire photovoltaïque de technologie cristalline. Cependant, un panneau couches minces présente l'avantage non négligeable d'être plus actif sous ensoleillement diffus (nuages…).

La partie active (cellules couches minces ou silicium) des panneaux photovoltaïques est encapsulée et les panneaux sont munis d'une plaque de verre non réfléchissante afin de protéger les cellules des intempéries.

Chaque cellule du module photovoltaïque produit un courant électrique qui dépend de l'apport d'énergie en provenance du soleil. Les cellules sont connectées en série dans un module, produisant ainsi un courant continu exploitable.

Cependant, les modules produisant un courant continu étant très sujet aux pertes en ligne, il est primordial de rendre ce courant alternatif et à plus haute tension, ce qui est le rôle rempli par les onduleurs et les transformateurs.

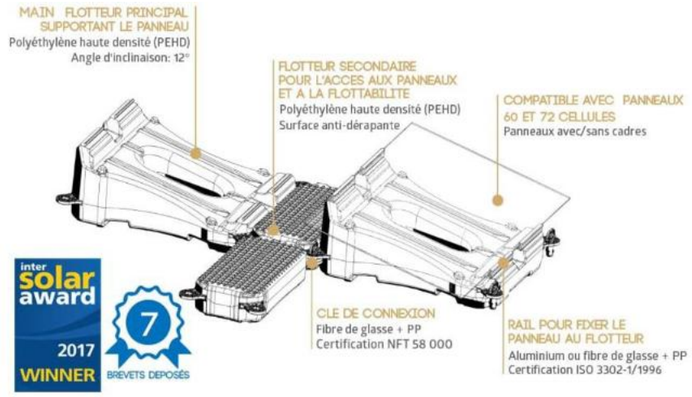
Les modules seront connectés en série (« string ») et en parallèle et regroupés dans les boîtiers de connexion fixés sur les flotteurs à partir desquelles l'électricité reçue continuera son chemin vers les onduleurs situés dans des locaux dédiés.

2.1.4.3 La structure support et l'ancrage au fond du lac

La forme générale de la structure flottante proposée tient compte des contraintes d'implantations fournies et respecte les standards de câblage de ce type d'installation. La centrale flottante sera positionnée à au moins 10 m des berges végétalisées. La partie flottante orientée plein Sud, suivra la forme des berges. Les panneaux auront une inclinaison d'environ 11°. Le champ photovoltaïque comportera des allées de maintenance principales composées de flotteurs sans panneaux sur leur périmètre. Le système sera installé sur une plateforme de montage plate et de préférence hors d'eau.

Cette technologie a l'avantage de présenter un excellent rapport production annuelle / coût d'installation. A ce titre, elle est en ligne avec les volontés ministérielles évoquées dans le cahier des charges de l'appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire d'une puissance supérieure à 500 kWc publiée par la Commission de Régulation de l'Energie.

Un avantage très important de cette technologie est que l'ensemble des pièces sont posées et assemblées sur place. Ainsi, les phases de préparation sur site, génie civil, pose des structures et des modules, raccordement électrique et mise en place des locaux techniques sont réalisées localement.



Les modules solaires seront disposés sur des structures flottantes primaires (supportant les panneaux) et secondaires (assurant la liaison entre les flotteurs principaux). La combinaison modules et flotteurs forme un ensemble dénommé ilot. Les structures seront assemblées hors de l'eau. Par la suite, pour positionner correctement la plateforme flottante dans la zone souhaitée, des cordes peuvent être utilisées.

Plusieurs matériaux seront utilisés pour les structures à savoir : polyéthylène, aluminium, caoutchouc, acier inoxydable.

Les relevés bathymétriques permettent de montrer la modélisation du fond du bassin au droit des structures. Il s'agit de s'assurer que le fond du bassin ne présente pas de caractéristique incompatible à la pose de la structure sur le fond. Le fond doit être régulier, sans obstacles (troncs, rochers, trous) et sans cassure supérieure à 15°.

La centrale photovoltaïque sera ancrée en fond de lac.

Une première étude a permis de déterminer le nombre d'ancrage nécessaire pour chaque côté de la centrale :

- Arrière (Nord) : 134
- Gauche (Ouest) : 28
- Droite (Est) : 28
- Face (Sud) : 70

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Au total 260 ancrages seront réalisés pour le maintien de la structure flottante.

Une seconde étude plus approfondie sera réalisée pour déterminer l'emplacement précis des ancrages et les données techniques du système d'ancrage.

Un document technique sur l'ancrage en fond de lac est fourni en annexe de l'étude d'impact.

2.1.4.4 Le raccordement électrique

Contexte réglementaire

La demande de raccordement est nécessaire pour une installation nouvelle, pour une installation remplaçant une installation existante et pour une augmentation de puissance installée de plus de 10 %. Elle s'effectue auprès d'un des gestionnaires de réseau public (RTE, EDF Transport, ENEDIS (ex ERDF ou une entreprise locale de distribution) en fonction du domaine de tension de référence fixé par les textes réglementaires sur le raccordement des installations de production (Décret n°2003-229 du 13 mars 2003 et décret n°2003-588 du 27 juin 2003 modifié par le décret n°2008-386 du 23 avril 2008).

Depuis le 1er janvier 2016, l'obligation d'achat de l'électricité par l'Etat les premières années n'existe plus mais elle a été remplacée par un complément de rémunération, qui constitue toujours un soutien de l'Etat. Son but est de compenser la perte représentée par l'écart entre le prix de vente de l'électricité et le prix du marché. A terme, ce complément sera amené à disparaitre et les producteurs vendront leur électricité directement sur le marché. L'obtention d'un contrat de complément de rémunération passe par les appels d'offres du gouvernement.

Si son projet est retenu et s'il ne l'a pas déjà fait, le candidat dont l'offre a été retenue dépose sa demande de raccordement auprès du gestionnaire de réseau dans les deux mois suivant la date de désignation. Ce délai est prolongé jusqu'à deux mois après l'obtention des autorisations d'urbanisme pour les offres qui ne l'auraient pas encore obtenu au moment du dépôt de candidature.

Le gestionnaire du réseau instruit toute demande d'un producteur, effectue une étude pour déterminer le schéma de raccordement et examine les divers scénarii de fonctionnement du réseau électrique.

Proposition de raccordement

Le raccordement au réseau électrique national sera réalisé sous une tension de 20 000 Volts depuis le poste de livraison de la centrale photovoltaïque qui est l'interface entre le réseau public et le réseau propre aux installations. C'est à l'intérieur du poste de livraison que l'on trouve notamment les cellules de comptage de l'énergie produite.

Cet ouvrage de raccordement qui sera intégré au Réseau de Distribution fera l'objet d'une demande d'autorisation selon la procédure définie par l'Article 50 du Décret n°75/781 du 14 août 1975 modifiant le Décret du 29 juillet 1927 pris pour application de la Loi du 15 juin 1906 sur la distribution d'énergie. Cette autorisation sera demandée par le Gestionnaire du Réseau de Distribution qui réalisera les travaux de raccordement du parc photovoltaïque. Le financement de ces travaux reste à la charge du maître d'ouvrage de la centrale solaire.

Le raccordement final est sous la responsabilité d'ENEDIS.La procédure en vigueur prévoit l'étude détaillée par le Gestionnaire du Réseau de Distribution du raccordement du parc photovoltaïque une fois le permis de construire obtenu, par l'intermédiaire d'une Proposition Technique et Financière (PTF). Le tracé définitif du câble de raccordement ne sera connu qu'une fois cette étude réalisée. Ainsi, les résultats de cette étude définiront de manière précise la solution et les modalités de raccordement de la centrale solaire du lac de Bédorède.

Néanmoins, deux tracés sont proposés par le maître d'ouvrage et prévoient un raccordement au poste source de Guiche. Le raccordement de la variante n°1 se situe à environ 10 km du poste source. Le raccordement de la variante n°2 se situe à environ 6 km. Ces raccordements prévoient la traversée du fleuve Adour et la traversée de l'autoroute A64. Le franchissement de l'Adour sera réalisé par forage dirigé sur une distance de 320 mètres. La traversée de l'A64 s'effectuera par un pont existant.

A ce stade du projet, le choix de la variante de raccordement n'est pas actée. Cependant, il est à noter que le raccordement de la variante n°2 semble être préférable pour plusieurs raisons. Tout d'abord, le fait qu'il implique une plus faible distance de câbles permet de réduire l'impact sur la voirie et l'évitement du centre bourg de Saint-Laurent-de-Gosse en phase travaux. De plus, ce tracé de raccordement permet une implantation des deux postes électriques en lisière haute des bois et des champs, dans un creux très peu visible, limitant l'impact sur le paysage et facilitant l'accès pour la maintenance.

Les opérations de réalisation de la tranchée, de pose du câble et de remblaiement se dérouleront de façon simultanée : les trancheuses utilisées permettent de creuser et déposer le câble en fond de tranchée de façon continue et très rapide. Le remblaiement est effectué manuellement immédiatement après le passage de la machine.

Le raccordement s'effectuera par une ligne 20 000 V enterrée entre le poste de livraison du projet photovoltaïque et le poste source.

Les postes sources alentours sont saturés mais une réaffectation est en cours dans le cadre du S3REnR. Une demande d'étude de raccordement à ENEDIS pour définir les travaux nécessaires au raccordement de la centrale a été effectuée.

CAPACITÉ D'ACCUEIL DU RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION :

ENEDIS L'ELECTRICITE EN RESEAU

Données pour le raccordement dans le cadre du S3REnR :

Capacité d'accueil réservée au titre du S3REnR, restante sans travaux sur le poste source Cette capacité disponible sur le réseau public de distribution nécessite des travaux sur le réseau public de transport.	0.5 MW
Puissance cumulée des transformateurs existants	20.0 MW
Nombre de transformateurs existants	1.0
Tension aval	20kV -
Tension amont	63kV -

Données pour le raccordement en dehors du S3REnR :

Puissance en file d'attente hors S3REnR majorée de la capacité réservée du S3REnR	1.8 MW
Capacité de transformation HTB/HTA restante disponible pour l'injection sur le réseau public de distribution	18.3 MW

mis à jour le 17/07/2020

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ETEN environnement	VALECO Projet de centrale photovoltaïque flottante sur le lac de Bédorède (40) AQ_2018_BC008_D40	**Deux variantes de raccordement au poste source**	Réalisation : ETEN Environnement 01/2020 Source : Orthophoto BRGM

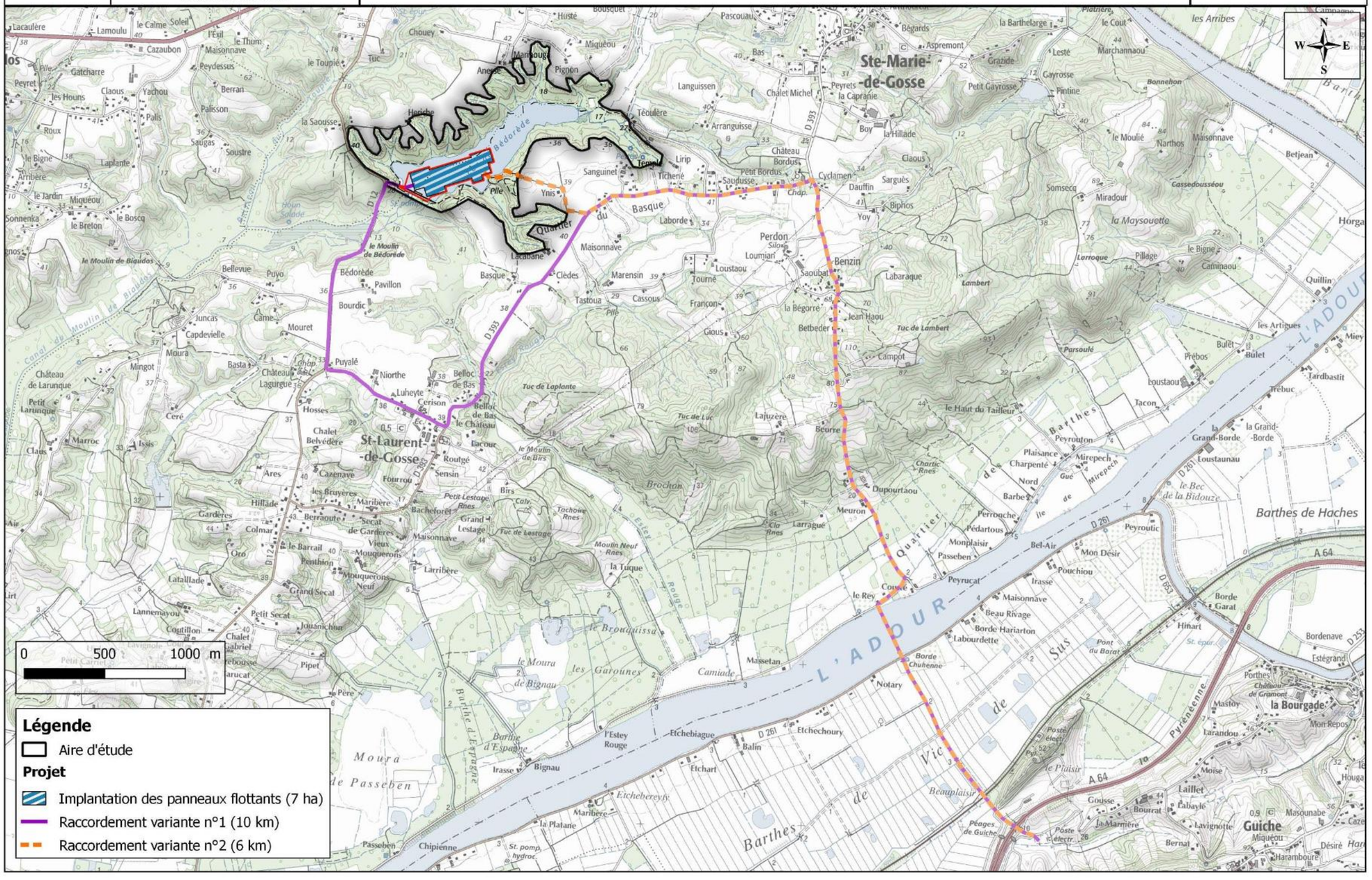


Figure 5 : Variantes de raccordement jusqu'au poste source de Guiche

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

2.1.5 Les voies de circulation et aménagement connexes

Les pistes

L'accès au parc en phase construction et exploitation se fera par le chemin déjà existant. Celui-ci débouche sur la départementale D12 ou route du bas Adour. Ce chemin fera l'objet d'un renforcement. Les travaux prévus sont relativement légers, il s'agit d'un empierrement de piste avec pose préalable d'une membrane géotextile si besoin. La superficie de la piste à renforcer est de 295 m².

En amont de la phase travaux, les services de l'Unité Territoriale Départementale de Soustons seront sollicités pour une permission de voirie et la commune de Biarrotte en sera tenue informée. L'accès à la départementale D12 sera maintenu pendant la phase travaux et une attention particulière sera portée sur la sécurité.

Les zones d'assemblage

Les zones d'assemblages sont temporaires et ne nécessitent pas d'aménagement « lourd ». L'assemblage des flotteurs est réalisé sur une rampe de lancement en bois, installée sur la berge de la digue. Ces rampes sont généralement installées sur des échafaudages pour obtenir une pente plus ou moins forte. Une fois la centrale flottante installée, la rampe est démontée afin de remettre le terrain à son état initial.

Une zone d'assemblage de 500 m² sera située en bord de piste derrière la digue du lac. Une deuxième zone d'assemblage sera située sur la berge de la digue, d'une superficie de 500 m² également. Au total 1000 m² de zones de stockages et d'assemblages seront prévus pour ce projet (cf. figure 2 p.10).

Base de vie

Une base de vie sera installée dans l'enceinte même du projet durant toute la durée des travaux. Cette installation temporaire se compose de plusieurs modules installés à même le sol, de type « algeco » pour les besoins de base des ouvriers (sanitaires, vestiaires, bureau de chantier, …) et de type conteneurs pour stocker le matériel de chantier. Cette base de vie sera installée dans une zone ne présentant pas d'enjeux environnementaux à l'entrée du site.

Les câbles

Tous les câbles issus d'un groupe de panneaux rejoignent une boîte de jonction d'où repart le courant continu, dans un seul câble, vers le local technique. Les ilots comportent des allées de maintenance principales composées de flotteurs sans panneaux sur son périmètre, ces allées permettent l'installation des boîtes de jonction. Les câbles seront positionnés entre les panneaux et les flotteurs, ils peuvent être protégés par des conduits de câbles.

Deux systèmes de raccordement sont envisagés pour relier la centrale photovoltaïque aux postes de transformation situés 110m plus loin, à l'entrée du site :

- Utilisation de pontons flottants identiques à ceux utilisés sur le reste de la centrale
- Utilisation de câbles flottants grâce à une gaine en plastique d'un diamètre de 2 à 3 fois supérieur au câble électrique.

Figure 6 : Exemple de pontons et de câbles utilisés sur les centrales photovoltaïques flottantes (Source : C&T)

Le fonctionnement de la centrale nécessite la mise en place de plusieurs installations techniques:

- 2 postes de transformation de 21 m² (7m x 3m) ;
- 1 poste de livraison qui assurera la jonction entre le réseau d'Enedis et les protections de découplage. Il occupera une surface au sol de 29.9 m² maximum (10m x 3m) ;

L'onduleur est un équipement électrique permettant de transformer un courant continu (généré par les modules photovoltaïques) en un courant alternatif utilisé sur le réseau électrique français et européen. L'onduleur est donc un équipement indispensable au fonctionnement de la centrale solaire. Leur rendement global est compris entre 90 et 99%. Les onduleurs seront logés dans les deux postes de transformation.

Les **transformateurs** ont, quant à eux pour rôle d'élever la tension du courant pour limiter les pertes lors de son transport jusqu'au point d'injection au réseau électrique. Les transformateurs sont adaptés de façon à relever la tension de sortie requise au niveau du poste de livraison en vue de l'injection sur le réseau électrique (HTA).

Le **poste de livraison** comportera la même panoplie de sécurité que les postes de transformation. Il sera en plus muni d'un contrôleur.

L'électricité produite, après avoir été éventuellement rehaussée en tension, est injectée dans le réseau électrique français au niveau du poste source qui se trouve sur la commune de Guiche.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

2.2 Intérêt général de l'opération

2.2.1 Adéquation du projet aux objectifs nationaux

La stratégie française pour l'énergie et le climat a été présentée le 27 novembre 2018 avec **l'objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050**. Elle s'appuie sur :

- La *Stratégie Nationale Bas-Carbone* (SNBC) qui décrit la feuille de route de la France pour conduire la politique d'atténuation du changement climatique.
- La *Programmation pluriannuelle de l'énergie* (PPE) qui fixe les priorités d'actions des pouvoirs publics dans le domaine de l'énergie.

La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat revoit certains objectifs à la hausse comme le passage à une neutralité carbone à l'horizon 2050 en divisant par 6 les émissions de gaz à effet de serre et en diminuant de 40% d'ici 2030 la consommation énergétique primaire des énergies fossiles. La réduction à 50 % de la part du nucléaire dans la production d'électricité est reportée à 2035. Le texte encourage par ailleurs la production des énergies renouvelables notamment celles issues de la petite hydroélectricité, d'installations utilisant l'énergie mécanique du vent implantées en mer et de l'hydrogène.

La programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) 2019-2023 est adoptée par le Décret n° 2020-456 du 21 avril 2020. Le principal nouvel objectif à l'horizon 2023 est une baisse de 7,5 % de la consommation finale d'énergie par rapport en 2012. Cette baisse s'accompagne d'autres objectifs tels que la réduction de la consommation d'énergie primaire fossile (entre 10 et 66 % selon la ressource) et le développement de la production d'électricité d'origine renouvelable.

La PPE fixe pour 2028 l'objectif d'une accélération significative du rythme de développement des énergies renouvelables. Le système énergétique sera alors en capacité d'atteindre les objectifs de la loi pour 2030. En particulier, les objectifs de la PPE permettront :

- De doubler la capacité installée des énergies renouvelables électriques en 2028 par rapport à 2017 avec une capacité installée de 102 à 113 GW en 2028, en augmentant de 50 % les capacités installées d'ici 2023
- D'augmenter entre 40% et 59% la production de chaleur renouvelable par rapport à 2016, avec une production entre 218 et 247 TWh en 2028, soit 34,5% à 39 % de la consommation de chaleur
- De multiplier par 5 la production de gaz renouvelable par rapport à 2017, avec une production de 32 TWh en 2028. L'objectif étant de 10% de la consommation de gaz en 2030 soit d'origine renouvelable.
- D'atteindre une quantité de chaleur et de froid renouvelables et de récupération livrés par les réseaux entre 31 et 36 TWh en 2028, soit une multiplication par 2,4 à 2,8.

La *loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte* a fixé **l'objectif de 40% d'énergies renouvelables électriques dans la production nationale en 2030.**

Voici les objectifs fixés pour la filière du solaire photovoltaïque :

Objectifs photovoltaïques (PPE) :

2023 : 20,6 GW

2.2.2 Adéquation du projet aux objectifs régionaux

Stratégie de l'Etat

Une des lignes directrices de la stratégie de l'Etat pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine concerne la filière du photovoltaïque. La stratégie est basée sur un développement prioritaire et systématique sur les terrains délaissés et artificialisés sur tout le territoire régional. Une étude nationale ADEME (mai 2019) évalue le potentiel des terrains délaissés et artificialisés en Nouvelle-Aquitaine à 14,375 GWc, soit 30 689 ha sur 2 472 sites, permettant de concevoir des centrales au sol de petite, moyenne ou grande taille. Au-delà de ce potentiel, sous condition d'intégration des enjeux environnementaux et d'une évaluation des risques de concurrence avec les usages agricole et forestier des sols, quelques sites restreints pourraient être dédiés au développement de grandes centrales qui renforceraient les capacités de production. Enfin le soutien à l'innovation par appel d'offres est privilégié pour encourager de nouveaux dispositifs au sol (agrivoltaïsme, centrales flottantes…) et sur bâtiments.

Neo Terra

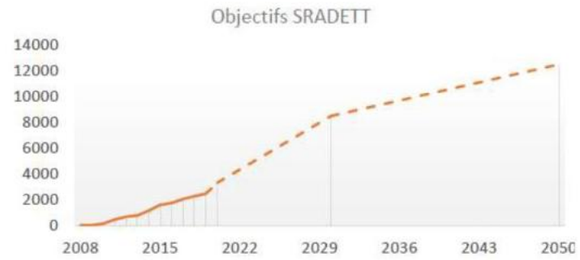
Le 9 juillet 2019, les élus de Nouvelle-Aquitaine réunis en séance plénière ont adopté la feuille de route régionale dédiée à la transition énergétique et écologique : Néo Terra. Elle se fixe 11 ambitions, accompagnées d'engagements chiffrés et d'actions concrètes. L'objectif est d'accompagner l'effort de transition en termes énergétique, écologique et agricole à l'horizon 2030.

La géographie régionale, la géologie locale, les influences climatiques et les caractéristiques agricoles et forestières, constituent un terreau très fertile à l'implantation d'unités de production d'énergie renouvelable. En lien avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, l'objectif est de valoriser ces nombreux gisements régionaux d'énergies renouvelables, en visant, **à l'horizon 2050, l'autonomie énergétique régionale décarbonée**. La diversité des ressources naturelles (ensoleillement élevé, large façade maritime, biomasse forestière et agricole abondante, sites géothermiques…) offre à la Nouvelle-Aquitaine un potentiel exceptionnel pour **un mix énergétique basé sur les énergies renouvelables (EnR), avec l'objectif de 45 % en 2030 et 100 % en 2050.**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

SRADDET Nouvelle-Aquitaine

L'objectif photovoltaïque du SRADDET serait de 8,5 GWc en 2030 (x 4 par rapport à 2018) et de 10,7 GWc en 2050 (x 5).



Le recensement des gisements par les producteurs dans le cadre des travaux d'élaboration du schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables (S3RENR) donne une valeur consolidée de 10,7 GWc en 2030, traduisant une dynamique cohérente sur les dix prochaines années avec l'objectif du SRADDET.

- Réduction de 30% des émissions de gaz à effet de serre
- Réduction de 30% des consommations d'énergie
- **Porter à 32% la part des énergies renouvelables**

2.2.3 Les besoins en énergie

2.2.3.1 En France

En France, la consommation d'énergie finale peut s'appréhender par deux approches : la consommation par secteur et la consommation par énergie. En se basant sur l'approche énergétique, on constate qu'entre 1970 et 2018 la structure de consommation d'énergie a fortement évolué, avec une consommation d'électricité ayant été multipliée par 15.

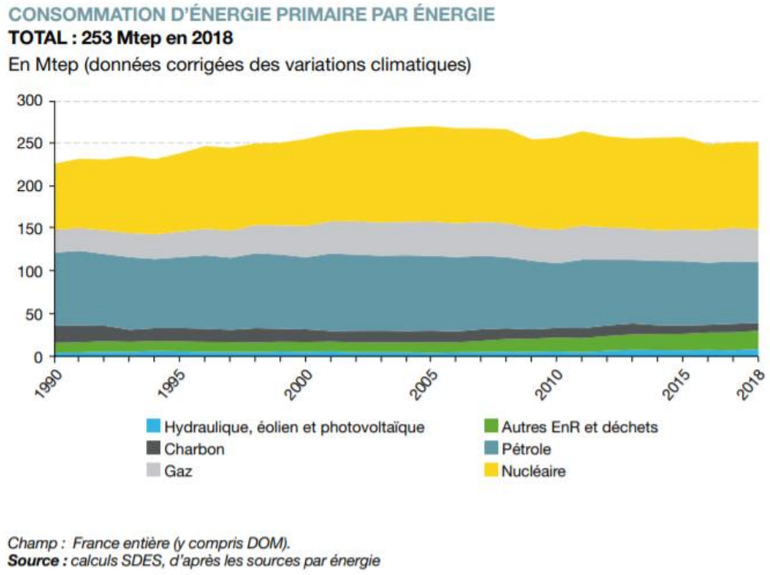


Figure 7: Consommation d'énergie primaire par énergie (Source: RTE)

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

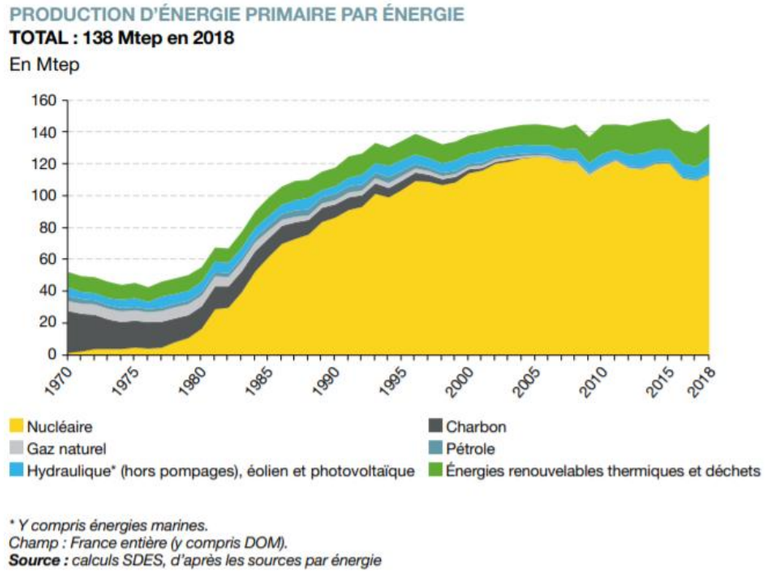


Figure 8 : Production d'énergie primaire par énergie (Source : RTE)

- Nucléaire : 70 %
- Hydraulique (y compris pompages) : 11 %
- Eolienne et Solaire photovoltaïque : 8,5 %
- Thermique classique : 10,5 %

En 2012, lors de l'ouverture de la conférence environnementale, le Gouvernement s'est engagé à réduire de 75 % à 50 % la part du nucléaire dans la production d'électricité en France à l'horizon 2025.

De plus l'Europe s'est engagée en 2008, par l'intermédiaire du Paquet Energie Climat, à réduire de 20 % les gaz à effets de serre d'ici à 2020, à améliorer de 20 % l'efficacité énergétique et à inclure au moins 20 % d'énergies renouvelables dans son mix énergétique. Ces dispositions ont été reprises lors du Grenelle de l'Environnement en 2009 qui plaçait la lutte pour la maitrise de l'énergie au cœur des priorités, « 3 fois 20 en 2020 ».

Le développement de l'électricité solaire photovoltaïque en France permet de contribuer à l'indépendance énergétique du territoire et de concourir aux objectifs fixés par le Gouvernement pour la transition énergétique et le respect de la politique environnementale européenne.

2.2.3.2 En région Nouvelle-Aquitaine

Le bilan électrique de la région Nouvelle-Aquitaine en 2018 s'inscrit dans la tendance nationale avec une production d'électricité renouvelable en progression (+23,2%). La Nouvelle-Aquitaine maintient son rang de première région productrice d'énergie solaire (28,7% de la production nationale). La consommation d'électricité reste, quant à elle, stable (39,8 TWh). La production d'électricité renouvelable couvre ainsi, et pour la première fois, près d'un quart de la consommation (23%) en 2018.

La production d'électricité de la région Nouvelle-Aquitaine en 2018 est en hausse (+4,5 %) par rapport à l'an dernier et s'établit à 56,9 TWh. Cette croissance est due à :

- Une augmentation de la production d'électricité hydraulique (+37,2%) en raison d'une pluviométrie plus abondante qu'en 2017 ;
- Une production d'électricité éolienne et solaire en hausse, respectivement +40,7% et +16,3% grâce à des conditions météorologiques propices et aux parcs éoliens et solaires qui continuent de croître pour atteindre respectivement 955 MW (+11,6 %) et 2262 MW (+12,8 %).

En tenant compte de la production des centrales nucléaires, la production annuelle totale d'électricité en Nouvelle-Aquitaine a dépassé d'un tiers la consommation régionale en 2018.

L'énergie solaire photovoltaïque présente pour la région Nouvelle-Aquitaine une source de production particulièrement importante dans le cadre de la sécurisation énergétique et des objectifs ambitieux de puissance ont été planifiés d'ici 2023.

Sur la période 2019-2023, RTE prévoit d'investir 495 millions d'euros en Nouvelle-Aquitaine.

2.2.3.3 A l'échelle du département et du territoire

Le département des Landes est caractérisé par une démographie à faible densité, une population en croissance depuis les années 1950 et vieillissante.

En 2017, le département comptait officiellement 407 444 habitants, se situant en 68ème position sur le plan national. En 10 ans, de 2007 à 2017, sa population s'est accrue de près de 40 000 habitants, c'est-à-dire plus ou moins 4000 personnes par an. Mais cette variation est différenciée selon les 331 communes que comporte le département.

En 2017, la densité de la population Landais s'établissait à 44.1 habitants au km², ce qui est largement inférieur à la moyenne nationale qui est de 105,8 habitants au km².

2.2.4 Une technologie très avantageuse

2.2.4.1 Une énergie renouvelable, simple et inépuisable

Le rayonnement solaire est une ressource inépuisable qui constitue le fondement de la vie terrestre. Disponible en tout point du globe, le soleil est à l'origine directement ou indirectement des principales sources d'énergies existant sur Terre.

La technologie solaire photovoltaïque est très simple, elle se base sur la propriété de certains matériaux de convertir l'énergie du rayonnement solaire en électricité, il s'agit de l'effet photoélectrique. Ces matériaux sont assemblés sous forme de modules photovoltaïques pour produire du courant continu. Des onduleurs assurent la conversion en courant alternatif et des

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

transformateurs permettent d'élever la tension à des plages compatibles avec celles des consommateurs ou du réseau.

La production d'électricité à partir d'une installation solaire photovoltaïque n'émet pas de gaz à effet de serre tout au long de son exploitation. L'agence Internationale de l'Energie a calculé qu'une installation photovoltaïque raccordée au réseau rembourse l'énergie nécessaire à sa fabrication dans un délai de un à trois ans, selon l'ensoleillement du site : 1 kW permet d'économiser entre 1,4 et 3,4 tonnes de CO2 sur sa durée de vie (Publication du SER – Juin 2012).

2.2.4.2 Une électricité compétitive

Le développement de l'énergie solaire photovoltaïque en France s'est fait par la mise en place de mécanismes de soutien pour l'atteinte des objectifs fixés par le Gouvernement en matière d'électricité produite à partir de sources d'énergies renouvelables. Ces mécanismes consistent en une obligation d'achat d'EDF de l'électricité produite à partir d'installations solaires photovoltaïques à des tarifs subventionnés. Ces tarifs de rachat préférentiels diffèrent selon la taille et la nature des installations.

Depuis 2006, le marché français s'est structuré par la réalisation de projets « référence », l'amélioration du rendement des équipements, la diminution des coûts de fabrication et d'installation du matériel, l'optimisation des moyens d'exploitation… Ces évolutions ont été suivies par des baisses successives du tarif de rachat de l'électricité d'origine solaire photovoltaïque.

Les parcs solaires photovoltaïques au sol sont, par leur dimension et leur facilité de réalisation, les installations qui ont permis d'atteindre le plus rapidement un coût de production en € / kWh compétitif avec celui de nouvelles installations de production électrique. Au-delà de la structuration du marché, la compétitivité d'une unité solaire photovoltaïque dépend également de l'ensoleillement du site, de sa dimension, des coûts extérieurs (raccordement, pistes, mesures de compensation…).

Ainsi aujourd'hui en France, une installation solaire photovoltaïque au sol mature (installée sur des structures fixes sans suivi de la course du soleil) peut être réalisée et exploitée sur une période d'un minimum de 25 ans pour un tarif de rachat de 50 à 70 €/MWh.

Dans le cadre du projet photovoltaïque flottant de Bédorède, la durée d'exploitation de la centrale sera de 30 ans. Pendant les 20 premières années d'exploitation, le tarif de vente de l'électricité produite par la centrale sera réglementée par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) via son appel d'offre pour les projets photovoltaïques au sol et flottant.

La cour des comptes a effectué une comparaison du coût de l'électricité selon la filière de production :

- 54,2 €/MWh pour le nucléaire actuel, en tenant compte des travaux de maintenance prévus et adaptations post-Fukushima (Grand Carennage), actualisé à 59,8 €/MWh en mai 2014 par la Cours des comptes.
- 70 à 90 €/MWh pour l'EPR de Flamanville
- 82 €/MWh pour l'éolien terrestre pendant 10 ans, puis entre 28 et 82 €/MWh pendant les 5 dernières années.
- 220 €/MWh pour l'éolien offshore
- 15 à 20 €/MWh pour l'hydroélectricité
- 44 €/MWh pour le charbon (en 2012, fortement dépendant du prix du charbon, et du prix du CO2)
- 74 €/MWh pour le gaz naturel (en 2012, fortement dépendant du prix du gaz, et du prix du CO2)
- **55,5 €/MWh pour les installations solaires photovoltaïques au sol en 2017 (moyennes du résultat du dernier appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie portant sur les centrales photovoltaïques au sol)** ;

On remarque que l'électricité d'origine solaire (parcs solaires au sol) est compétitive vis-à-vis d'autres formes de production. Sans comptabiliser le nucléaire amorti ainsi que l'hydraulique dont les gisements sont déjà tous exploités, et donc sur la base de nouvelles installations, l'énergie solaire photovoltaïque arrive en première position devant l'éolien terrestre.

2.2.4.3 Avantages du photovoltaïque flottant

Les parcs photovoltaïques flottants se développent de plus en plus en France et ces systèmes présentent de nombreux avantages. Les centrales flottantes étant installées sur des bassins industriels, des lacs d'anciennes carrières ou de barrages (etc.), elles valorisent de grands espaces ayant généralement une fonction de réserve d'eau et évitent ainsi une occupation des sols agricoles.

De plus, il est prouvé les performances des panneaux photovoltaïques flottants sont supérieures à celles des centrales au sol, où les températures élevées atteintes en été près du sol réduisent à la fois le rendement et la durée de vie des panneaux.

Un autre avantage de la proximité des panneaux avec l'eau est la réduction de l'entretien, la quantité de poussière présente au-dessus de la surface de l'eau est nettement inférieur à celle présente sur terre. De plus, la préparation initiale du site est minimisée puisqu'aucun travail de nivellement du sol n'est nécessaire.

Pour finir, le démantèlement d'un tel système est plus facile que celui d'un parc au sol puisqu'il comprend très peu d'infrastructures fixes et bétonnées.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

2.2.5 Des enjeux socio-économiques pour le territoire

Au-delà de sa volonté de participer à l'atteinte des engagements fixés par le Gouvernement en matière d'énergies renouvelables, **les retombées financières du projet concerneront toute la population locale**, de manière **directe** (propriétaires fonciers directement concernés par l'implantation du projet) ou **indirecte** (retombés fiscales pour la commune).

Selon la loi de finance actuellement en vigueur, comme toute installation industrielle, une centrale photovoltaïque est imposable à plusieurs titres. L'exploitant de la centrale photovoltaïque devra donc s'acquitter de taxes qui seront reversés aux collectivités selon les mécanismes suivants :

- **la Taxe Foncière sur le Bâti**. Les taux sont votés annuellement par le conseil municipal. Comme pour les habitations, cette taxe concerne les bâtiments construits (poste de livraison et poste de conversion et transformation.
- **la Contribution Economique Territoriale (CET)**. Elle a remplacé l'ancienne Taxe Professionnelle (TP) et concerne les entreprises. Elle est composée de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE).
- **l'Imposition Forfaitaire sur les Entreprises de Réseaux (IFER)**. Elle concerne les activités des secteurs de l'énergie, du transport ferroviaire et des télécommunications.

Les retombées économiques envisagées pour les collectivités locales (région, département, communautés de communes, et communes) sont présentés dans le tableau ci-après. A savoir que la répartition de la fiscalité est calculée en fonction de la surface de panneaux présente sur chaque collectivité.

Région	3 437 €
Département	15 416 €
CC Seignanx	12 287 €
CC MACS	4 758 €
Biarrotte	308 €
Saint-Laurent	997 €
Sainte-marie	408 €

Ainsi, les retombées fiscales totales seraient d'environ 37 610 €/an pour les collectivités locales.

Les autorités ayant la compétence urbanisme recevront de plus la taxe d'aménagement en une fois, cette dernière étant également calculée par rapport à la surface du projet.

Taxe d'aménagement = (Nbre de panneaux x 2 m²) x 10€/m² x Taux Collectivité

En phase de construction et de démantèlement, le projet aura un impact positif sur le contexte socio-économique du territoire. En effet, le Maitre d'Ouvrage recherchera une implication de prestataires locaux pour l'ensemble des lots de construction le permettant (génie civil, gardiennage, base-vie…). De manière plus indirecte, la mise en œuvre des projets génèrera une activité permanente sur le territoire que cela soit dans les secteurs de la restauration, de l'hébergement ou des petits commerces et entreprises de proximité.

En période d'exploitation, ETCHART et VALECO effectueront un suivi de la performance de la centrale et mettront en œuvre tous les moyens humains nécessaires à la garantie d'un état de fonctionnement irréprochable. Ainsi cela permettra au Maître d'Ouvrage de pérenniser en partie l'activité de son activité solaire en France en mobilisant plusieurs personnes : technicien d'astreinte, responsable d'exploitation, chef de projets, assistante d'agence… Au-delà de ces emplois internes, il sera également fait appel à des prestataires (possiblement locaux) externes pour les opérations de maintenance de type : nettoyage des modules, surveillance et sécurisation des installations.

2.2.6 Conclusion sur l'intérêt général de l'opération

Les Communautés de Communes de la MACS et du Seignanx ont fait le choix de s'inscrire dans une démarche de développement durable. Elles se sont tournées vers une solution permettant d'affirmer leur volonté de préserver l'environnement et le cadre de vie des habitants tout en évitant le mitage du territoire.

Le projet de parc photovoltaïque flottant contribue à l'atteinte des objectifs nationaux et régionaux en termes de production d'énergie renouvelable tout en assurant des retombées fiscales de longues durées aux collectivités. Le projet répond à un ensemble de critères favorables à son développement :

Critères publics	Répond aux directives européennes et nationales pour le développement des énergies renouvelables.
	Répond aux objectifs de développement des énergies renouvelables de la région Nouvelle-Aquitaine
	Conforme à l'appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie
	Projet soutenu par les élus locaux
Critères économiques	Création de nouveaux emplois en phase exploitation (entretien, suivis environnementaux…)
	Intervention d'entreprises locales en phase de construction (terrassement, assemblage…)
	Retombées fiscales pour les collectivités
Critères techniques	Raccordement au réseau public d'électricité à proximité
	Absence de concurrence avec le foncier agricole ou forestier
	En dehors des zones à risque (inondation, gonflement des argiles…)
	Absence de contraintes paysagères

Tableau 3 : Critères favorables au développement d'un projet photovoltaïque

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

2.3 Choix du site et analyse des variantes

2.3.1 Le choix du site d'implantation

La recherche de sites favorables à l'installation d'une centrale photovoltaïque flottante est un processus intégrant un nombre important de critères.

Une liste non exhaustives de ces critères est présentée ci-dessous :

- Surface en eau permanente suffisante
- Absence de risques naturels ou technologiques majeurs (PPRI…)
- Absence d'enjeux paysagés
- Soutient des élus locaux et des collectivités
- Absence d'enjeux environnementaux majeurs
- Absence de concurrence avec des activités déjà existantes (activités nautiques, pêche…)
- Accord avec les propriétaires fonciers
- Proximité du raccordement à un poste source ou ligne HTA

Dans le cadre du projet de Bédorède, un ensemble de lacs ont été étudiés dans le département des Landes mais non retenus en raison d'absence de faisabilité technique :

- Etang d'Yrieux et Etang Blanc (Sites Naturels Classés)
- Ancien Etang d'Orx (Réserve Naturelle présentant des enjeux environnementaux importants)
- Etang de Soustons (Concurrence avec des activités nautiques et forts enjeux patrimoniaux)
- Etang du Moulin de Lorta à Saint-Martin-de-Hinx (Surface en eau insuffisante)

Contrairement à ces quatre étangs, le lac de Bédorède n'a pas de caractère naturel. Il a initialement été créé afin de servir de retenue d'eau à des fins agricoles.

Le choix de l'emplacement de la centrale photovoltaïque flottante de Bédorède a pris en compte l'ensemble de ces critères ainsi que des critères propres à la conception et réalisation de ce type de projet. Le site du lac de Bédorède se révèle être un secteur favorable au développement d'un projet de production d'énergie renouvelable.

2.3.2 Analyse des variantes et justifications

2.3.2.1 Un aménagement prévu initialement sur une surface de 9.6 ha

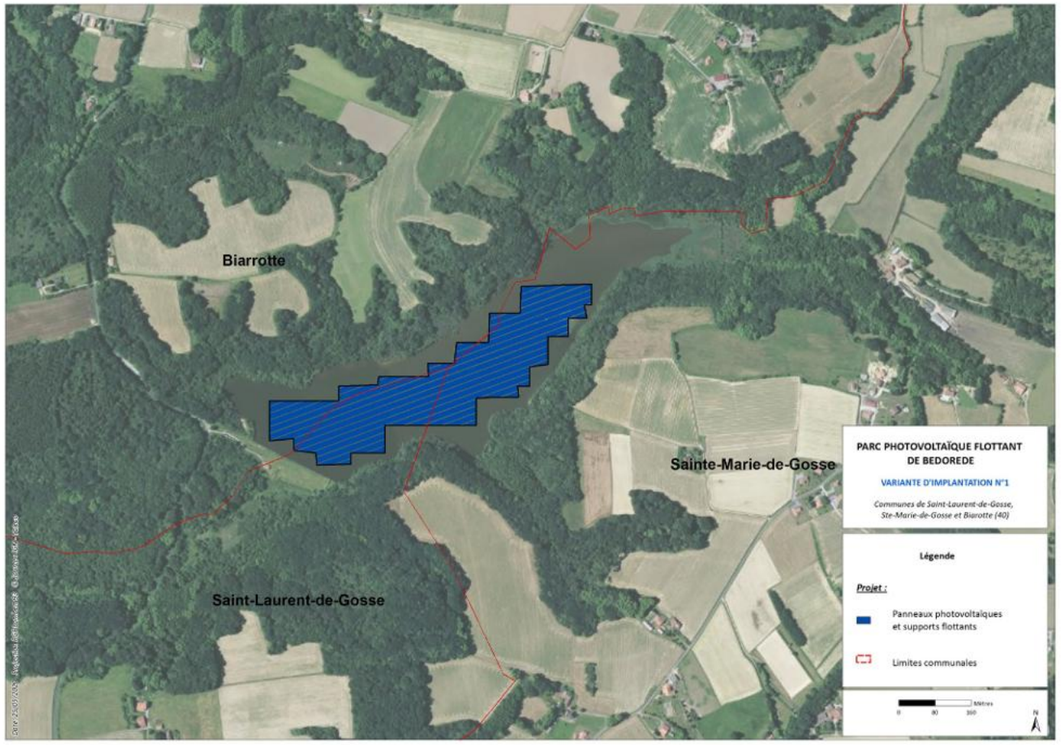


Figure 9 : Variante initiale d'implantation du projet

Cette première variante prévoyait initialement l'aménagement de la centrale photovoltaïque sur une plus grande surface du lac, c'est-à-dire 9,6 ha.

Elle ne prenait pas en compte les enjeux liés aux habitats favorables à la reproduction des oiseaux d'eau (îlot sur le lac) et des secteurs à enjeux forts et très forts. Le plan de masse prévoyait la fixation de la structure flottante sur les berges, induisant des impacts sur des habitats d'espèces patrimoniales, d'espèces floristiques protégées, d'habitats naturels d'intérêt communautaire et la destruction de zones humides.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

2.3.2.2 L'affinement de l'emprise pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux

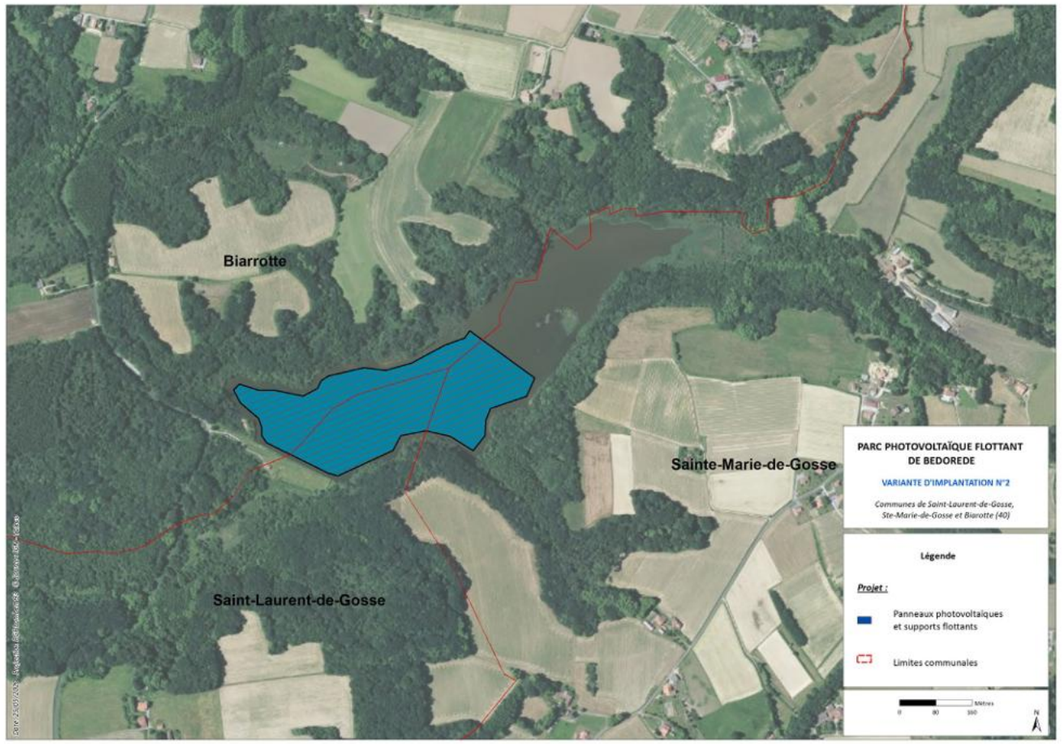


Figure 10 : Deuxième variante d'implantation du projet

La deuxième variante proposée avait une surface de 9,8 ha, légèrement plus grande que la variante n°1 mais prenait en compte la partie du lac ayant des enjeux fort à très forts. L'impact environnemental est passé de fort à modéré. Cependant, le plan de masse de la structure flottante se situait à proximité des berges à enjeux très forts. De plus, l'ombrage était important et l'installation complexe.

L'emprise des panneaux flottants a été revue de façon à assurer un écart aux berges de 10 m minimum et évitant les secteurs à enjeux forts et très forts.

2.3.2.3 Solution retenue

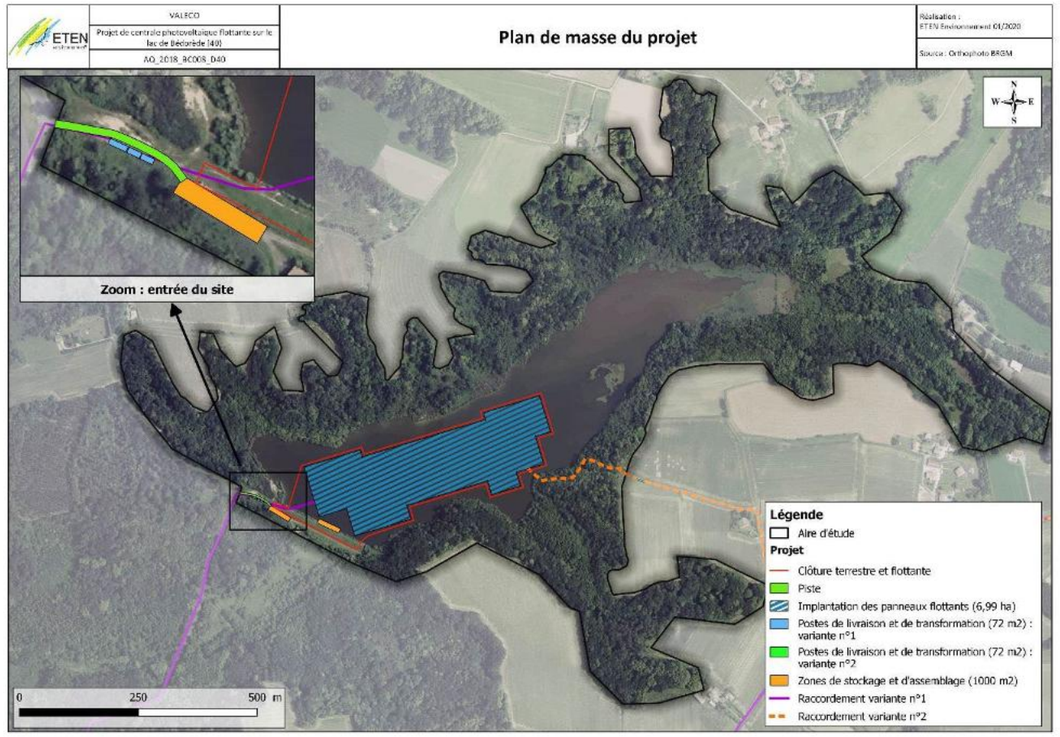


Figure 11: Variante retenue pour le projet

Suite à l'évaluation des impacts du projet sur les milieux favorables aux amphibiens, aux oiseaux d'eau, aux reptiles et aux mammifères semi-aquatiques, le projet est à nouveau revu. La surface du plan de masse passe de 9,8 ha à 6,99 ha. Les structures flottantes se situeront à plus de 100 m de l'îlot favorable à la nidification des oiseaux d'eau (Grèbes, …). Un évitement des berges sera effectué avec la mise en place d'un système d'ancrage au fond du lac. Les berges ne seront ainsi pas impactées par le projet et un recul de 10 m minimum sera réalisé.

Le positionnement prévisionnel des points d'ancrages sera validé par une étude géotechnique avant le démarrage du chantier.

Afin d'intégrer au mieux le projet dans le paysage environnant, les bâtiments (poste de livraison et de transformation) d'une superficie de 72 m2 auront un bardage bois et seront positionnés en retrait du lac, à l'entrée Ouest (variante n°1) ou à l'Est du site (variante n°2).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

3 Partie 2 : Mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes de Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse (Communauté de Communes du Seignanx)

3.1 Exposé des motifs

Le projet de parc photovoltaïque de Bédorède, présenté ci-avant, se situe en partie sur les communes de Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse.

PLU DE BIARROTTE

La Communauté de Communes du Seignanx est devenue compétente en matière d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme par arrêté préfectoral du 9 octobre 2001. Par délibération en date du 27 février 2002, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui a été approuvé le 19 décembre 2007.

La dernière version du PLU de Biarrotte date du 23 Juillet 2013.

PLU de SAINT-LAURENT-DE-GOSSE

Le PLU de Saint-Laurent-de-Gosse a été approuvé le 20 juillet 2011 et modifié le 22 mars 2017.

Le lac est situé en zone « Np » ou « Naturelle à Protéger » du PLU de Biarrotte et également de celui de Saint-Laurent-de-Gosse.

Voici les extraits des PLU évoquant le règlement applicable aux zones Np :

Titre V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Les zones N du P.L.U. comprennent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (chapitre 1).

En dehors de ces espaces à protéger, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (chapitre 2 et 3).

Le zonage N est constitué de 3 zones (chapitre 1 à 3).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Np

Zone Naturelle à protéger (**Np**) en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et/ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

ARTICLE 1 - zone Np : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et/ou les installations :

- autres que les équipements liés à la connaissance et à la fréquentation du milieu naturel (locaux d'accueil, d'exposition et/ou de travail, parcs de stationnement, etc.), au bon fonctionnement du milieu naturel (ouvrages hydrauliques, bassins dessableurs, etc.), aux services publics ou d'intérêt collectif (châteaux d'eau, stations d'épuration, maison publique de la nature, déchetteries, bâtiments et/ou canalisations des divers réseaux, etc.)

- et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère d'espace naturel de la zone, à savoir :
  - les carrières ;
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols, à l'exception de ceux nécessaires à la fréquentation et/ou au bon fonctionnement du milieu naturel ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif et/ou qui ne sont pas nécessaires aux constructions et/ou aux installations ;
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules ;
  - le stationnement isolé de caravanes ;
  - les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.) ;
  - le stationnement collectif des caravanes ;
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) ;
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.) ;
  - les parcs d'attraction ;
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

ARTICLE 2 - zone Np : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Aléa fort incendie de forêt :
Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres des espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement.

ARTICLE 3 - zone Np : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès doivent répondre aux normes techniques imposées par le gestionnaire de la voie en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

Voies de gestion départementale : les accès doivent répondre aux normes techniques imposées par le Département en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures. En agglomération, les accès doivent répondre aux conditions de sécurité qui sont appréhendées en fonction des critères suivants : intensité du trafic, position des accès, configuration et nature de l'accès, etc. Hors agglomération, les accès individuels directs des nouvelles constructions aux RD 12 et 817 sont interdits.

ARTICLE 4 - zone Np : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :
Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :
Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Eaux pluviales :
Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

Électricité - téléphone - éclairage extérieur :
Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 5 - zone Np : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - zone Np : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Voie de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à :
- 50 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 817 ;
- 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 12.

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, des implantations autres sont possibles :
- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection et/ou d'une extension des bâtiments existants ;
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ARTICLE 7 - zone Np : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du préambule. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

ARTICLE 8 - zone Np : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 9 - zone Np : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 - zone Np : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11 - zone Np : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5,7° DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions, adaptations, changements de destination, réfections et/ou extensions des bâtiments doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

Dans la marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- les clôtures végétales et non végétales ne doivent pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande, genêt, bruyère arbustive, etc. ;
- un accès pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie aux espaces boisés doit être possible tous les 500 mètres.

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

Les coupes et/ou les abattages d'arbres protégés au titre de l'article L. 123-1-5,7° du code de l'urbanisme ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des arbres, boisements et des espaces naturels protégés au titre de l'article L. 123-1-5,7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23,h du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 - zone Np : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations.

ARTICLE 13 - zone Np : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si le projet nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.

Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont proscrites.

La marge de recul de 12 mètres des constructions et/ou des installations par rapport aux espaces boisés compris au sein des zones d'aléa fort d'incendie de forêt délimitées sur le document graphique du règlement :

- doit être maintenue libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- peut être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et non combustibles (mimosa, arbousier, châtaignier, chêne pubescent, chêne vert, chêne liège, olivier, eucalyptus, etc.) sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 14 - zone Np : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

Figure 12 : Extrait du règlement écrit du PLU en vigueur sur la commune de Biarrotte

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ID : 040-244000659-20170322-2017_0301-DE
Envoyé en préfecture le 27/03/2017
Reçu en préfecture le 27/03/2017
Publié ou notifié le 27/03/2017

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE Np

Zone **N**aturelle à **p**rotéger (**Np**) en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et/ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et/ou les installations :

- autres que les équipements liés à la connaissance et à la fréquentation du milieu naturel (locaux d'accueil, d'exposition et/ou de travail, parcs de stationnement, etc.), au bon fonctionnement du milieu naturel (ouvrages hydrauliques, bassins dessableurs, etc.), aux services publics ou d'intérêt collectif (châteaux d'eau, stations d'épuration, maison publique de la chasse, déchetteries, bâtiments et/ou canalisations des divers réseaux, etc.)

- et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère d'espace naturel de la zone, à savoir :
  - les carrières,
  - les affouillements et/ou les exhaussements des sols, à l'exception de ceux nécessaires à la fréquentation et/ou au bon fonctionnement du milieu naturel ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
  - le stationnement isolé de caravanes,
  - le stationnement collectif des caravanes,
  - les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
  - les parcs d'attraction,
  - les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

ARTICLE Np 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES à DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE Np 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Voies de gestion communale ou intercommunale : les accès doivent répondre aux normes techniques imposées par la Commune en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures.

ID : 040-244000659-20170322-2017_0301-DE
Envoyé en préfecture le 27/03/2017
Reçu en préfecture le 27/03/2017
Publié ou notifié le 27/03/2017

Voies de gestion départementale : les accès doivent répondre aux normes techniques imposées par le Département en ce qui concerne le nombre et les caractéristiques du ou des accès, le revêtement de la chaussée, le traitement des trottoirs et des bordures. En agglomération, les accès doivent répondre aux conditions de sécurité qui sont appréhendées en fonction des critères suivants : intensité du trafic, position des accès, configuration et nature de l'accès, etc. Hors agglomération, les accès individuels directs des nouvelles constructions à la RD 12 sont interdits, sauf dérogation du Département ; si un regroupement des accès n'est pas possible, les accès individuels directs des nouvelles constructions à la RD 393 doivent répondre aux conditions de sécurité qui sont appréhendées en fonction des critères suivants : intensité du trafic, position des accès, configuration et nature de l'accès, etc.

ARTICLE Np 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :
Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :
Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Eaux pluviales :
Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

Électricité - téléphone - éclairage extérieur :
Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Np 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Np 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer. Des implantations autres sont possibles :
- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant un plan de composition cohérent,
- dans le cas de restauration et/ou de réhabilitation de bâtiments existants,
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ID : 040-244000659-20170322-2017_0301-DE
Envoyé en préfecture le 27/03/2017
Reçu en préfecture le 27/03/2017
Publié ou notifié le 27/03/2017

Voies de gestion départementale hors agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées, hors agglomération, à :

- 35 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 12,
- 15 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 393.

ARTICLE Np 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du préambule. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

ARTICLE Np 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Np 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Np 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Np 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager (cf. recommandations jointes en annexe du présent règlement).

Dans le cas où le regroupement entre opérateurs n'est pas possible du point de vue technique, l'implantation de pylônes hertziens est autorisée sous réserve des dispositions limitant son impact dans le paysage.

À l'exception des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les bâtiments à pente unique sont proscrits,
- les toitures-terrasses d'une surface totale supérieure à 70 m² sont interdites,
- les pentes de toitures doivent comporter une inclinaison comprise entre 37 et 45 %.

Les clôtures non végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur sur limites séparatives et 1,60 mètre de hauteur sur voies et emprises publiques.

ID : 040-244000659-20170322-2017_0301-DE
Envoyé en préfecture le 27/03/2017
Reçu en préfecture le 27/03/2017
Publié ou notifié le 27/03/2017

Les murs non enduits, non crépis et/ou n'étant pas en harmonie avec le bâtiment principal sont interdits.

Afin de limiter l'impact visuel des équipements et/ou des ouvrages techniques des constructions et/ou des installations, ceux-ci doivent être intégrés harmonieusement au bâti.

ARTICLE Np 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations.

ARTICLE Np 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et d'atténuer l'impact visuel des constructions, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à l'aide des essences locales indiquées au sein de la liste jointe en annexe du présent règlement.

Les espèces locales existantes doivent être conservées. Si l'implantation d'un bâtiment nécessite leur destruction, à titre de mesure compensatoire, pour une espèce détruite, une espèce figurant dans la liste jointe en annexe du présent règlement doit être plantée.
Les espèces végétales envahissantes précisées dans la liste jointe en annexe du présent règlement sont proscrites.

Les coupes et/ou les abattages d'arbres protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des boisements protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23,h du code de l'urbanisme.

ARTICLE Np 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

Figure 13 - Extrait du règlement écrit du PLU en vigueur sur la commune de Saint-Laurent-de-Gosse

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

En l'état actuel du document d'urbanisme, le projet qui s'inscrit en zone Naturelle à Protéger, **n'est pas en conformité avec le règlement.**

Il est donc nécessaire de mettre les PLU en compatibilité avec le projet de centrale photovoltaïque présenté dans le présent dossier de déclaration de projet.

En application des articles L123-14 et L123-14-2 du code de l'urbanisme, cette mise en compatibilité des PLU est justifiée par l'intérêt général de l'opération (voir paragraphe 2.2).

3.2 Objet de la mise en compatibilité des PLU

L'analyse des PLU permet d'identifier les évolutions nécessaires des dossiers de PLU pour assurer leurs compatibilité avec le projet :

- ➔ Compléments apportés au PADD ;
- ➔ Evolution des orientations d'aménagement : création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur du « Lac de Bédorède » ;
- ➔ Evolution du règlement écrit : création d'un nouveau secteur NEnR spécifiquement dédiée à la production d'énergie renouvelables. Ce nouveau secteur intitulé "NEnR" sera intégré dans le règlement de la zone N. Afin de ne pas compromettre le caractère naturel du reste de la zone N, le secteur NEnR se limitera uniquement à l'emprise du projet ;
- ➔ Evolution du document graphique : classement des terrains concernés en zone NEnR.

La zone NEnR représentera une superficie totale de 7,6 ha.

La mise en compatibilité des PLU nécessite donc l'ajout de compléments au PADD, la création d'une OAP et la modification du zonage et du règlement, les autres pièces des PLU ne sont pas modifiées. Les rapports de présentation des PLU seront complétés par l'exposé des motifs de la présente déclaration de projet.

3.3 Compatibilité avec le SCOT

Créé en 1999, le Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes, a reçu des différentes collectivités qui le composent, la compétence pour élaborer le SCoT, mais aussi pour en assurer le suivi.

L'élaboration du SCoT est un exercice complexe. Le défi est de faire évoluer en même temps plusieurs territoires vers un schéma d'aménagement, rompant avec les pratiques passées pour certains ou en vigueur pour d'autres, et compatibles avec les objectifs de développement durable prescrits par le Grenelle de l'environnement.

Approuvé en février 2014, le SCoT fixe les orientations d'aménagement pour les 15 à 20 ans sur un espace cohérent. Ce document s'impose aux documents d'urbanisme communaux (PLU).

Il permet de définir collectivement l'évolution souhaitée sur son territoire (accueil démographique, développement économique...) et de mettre en œuvre une stratégie d'aménagement globale.

Le PADD du SCOT, arrêté par le Conseil syndical le 13 mai 2013 et approuvé le 6 février 2014, mentionne :

B.3.2 Économiser les ressources

B.3.2.a Réduire le recours aux énergies fossiles et promouvoir les énergies renouvelables

Le SCoT s'élabore dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles et de respect des objectifs des politiques nationales et européennes en termes de réduction des consommations énergétiques (-20% d'ici à 2020) et de promotion des énergies renouvelables (amélioration de 20 % en matière d'efficience énergétique et part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie augmentée à 20 % d'ici à 2020).

Pour le territoire du SCoT, le transport et le bâtiment sont probablement les premiers postes de dépenses énergétiques. En prônant une politique de proximité et un modèle de sobriété énergétique, le SCoT veut contribuer à une véritable politique collective de transition énergétique.

Réduire les consommations énergétiques

L'action du SCoT sur ce thème passe par :

- la lutte contre l'étalement urbain ;
- la rénovation thermique des bâtiments et l'application des normes énergétiques pour les constructions neuves ;
- la mise en place de transports collectifs de voyageurs performants ;
- la limitation des distances parcourues ;
- le fret ferroviaire et maritime.

Développer la production d'énergies renouvelables

Dans tous les projets urbains – de renouvellement, requalification ou ex nihilo – il s'agit de stimuler et d'anticiper le recours systématique aux énergies renouvelables locales.

Le SCoT préconise l'étude et le développement, quand cela est possible, des énergies renouvelables (solaire, marine, photovoltaïque, éolien, bois énergie, géothermie, valorisation des déchets...).

Figure 14 : Extrait du PADD

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Le SCOT préconise le développement des énergies renouvelables sur le territoire, le projet est donc compatible avec cet aspect du document puisqu'il s'agit d'une installation de production d'énergie solaire.

Dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO), la partie B est consacrée à la préservation des valeurs agricoles, naturelles paysagères et patrimoniales du territoire. On retrouve les objectifs suivants :

- B.1 : Valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers (préservation de ces espaces vis-à-vis de l'urbanisation)
- B.2 : Construire un projet pour la biodiversité (préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

Le projet de Bédorède se situe sur une retenue d'eau et n'entre donc pas en concurrence avec le milieu agricole ou encore forestier, en un sens il permet de limiter l'urbanisation des terres, le projet est donc compatible avec l'objectif B.1.

Par ailleurs, le projet de centrale a fait l'objet d'une étude d'impact environnemental menée par le bureau d'études Eten Environnement. Celle-ci met en avant le milieu naturel, humain et physique et détermine les impacts ainsi que les mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) à mettre en place. Ces mesures sont détaillées dans la partie 5.5.

Le dimensionnement de la centrale a pris en compte les résultats de cette étude en évitant au maximum les zones à enjeux forts. La volonté de préservation de la biodiversité est directement liée à l'objectif B.2 du DOO cité précédemment.

Le projet de centrale photovoltaïque est donc compatible et répond aux enjeux fixés par le SCOT de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes.

3.4 Calendrier prévisionnel

Comme mentionné en préambule et en accord entre la sous-préfète et les sociétés VALECO et ETCHART, deux procédures distinctes de déclaration de projet et de permis de construire sont envisagées. De ce fait, deux enquêtes publiques seront réalisées.

Le calendrier sera donc conditionné au bon déroulement de ces deux procédures.

Pour la déclaration de projet, le calendrier prévu est le suivant :

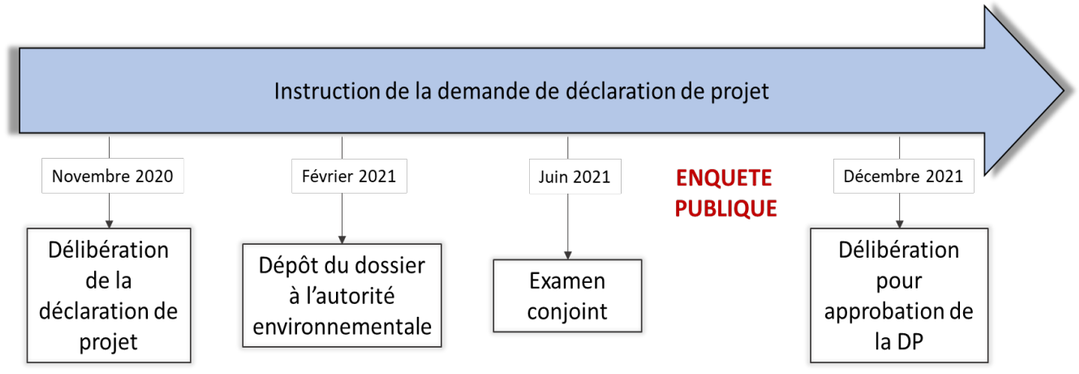


Figure 15 : Calendrier de l'instruction de la déclaration de projet

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

3.5 Modification des PLU de Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse

3.5.1 Compléments apportés au PADD de Saint-Laurent-de-Gosse

Des compléments sont apportés au PADD de la commune de Saint-Laurent-de-Gosse qui lors de son approbation n'anticipait pas la possibilité de développement des énergies renouvelables sur le territoire.

Le site d'implantation du parc photovoltaïque est concerné par le paragraphe : « Permettre la diversification des activités ».

Le PADD avant la mise en compatibilité :

2.2.3. Permettre la diversification des activités

Zones Ao et No	La préservation d'un espace agricole de qualité passe par le maintien et la culture des terres mais aussi par les possibilités de diversification des exploitations via l'accueil à la ferme (gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, vente directe) et l'agri-tourisme (camping à la ferme, promotion des produits du terroir, des modes de vies locaux et de l'architecture du bas-Adour landais liée aux développement des activités de promenade - sentiers pédestres du Seignanx - et de pêche).
Zone Ucc	Afin de favoriser le développement de l'agritourisme, de favoriser la découverte de ces milieux naturels remarquables par tous les publics et d'animer le bourg en période estivale, la municipalité envisage de créer un camping-caravaning municipal sur les terrains qu'elle maîtrise à proximité du bourg.

Figure 16 : Extrait du PADD de Saint-Laurent-de-Gosse avant modification

Le PADD après la mise en compatibilité :

2.2.3. Permettre la diversification des activités

Zones Ao et No	La préservation d'un espace agricole de qualité passe par le maintien et la culture des terres mais aussi par les possibilités de diversification des exploitations via l'accueil à la ferme (gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, vente directe) et l'agri-tourisme (camping à la ferme, promotion des produits du terroir, des modes de vies locaux et de l'architecture du bas-Adour landais liée aux développement des activités de promenade - sentiers pédestres du Seignanx - et de pêche).
Zone Ucc	Afin de favoriser le développement de l'agritourisme, de favoriser la découverte de ces milieux naturels remarquables par tous les publics et d'animer le bourg en période estivale, la municipalité envisage de créer un camping-caravaning municipal sur les terrains qu'elle maîtrise à proximité du bourg.
Zone NEnR	La commune de Saint-Laurent-de-Gosse et la Communauté de communes du Seignanx favorisent le développement des énergies renouvelables notamment via la délimitation, sur la partie graphique du règlement, de zones destinées à la production d'énergies renouvelables.

Figure 17: Extrait du PADD de Saint-Laurent-de-Gosse après modification

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

3.5.2 Compléments apportés au PADD de Biarrotte

Des compléments sont apportés au PADD de la commune de Biarrotte qui lors de son approbation n'anticipait pas la possibilité de développement des énergies renouvelables sur le territoire.

Le site d'implantation du parc photovoltaïque est concerné par le paragraphe : « Permettre la diversification des activités ».

Le PADD avant la mise en compatibilité :

2.2.3. Permettre la diversification des activités

La préservation d'un espace agricole de qualité passe par le maintien et la culture des terres mais aussi par les possibilités de diversification des exploitations via l'accueil à la ferme (gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, vente directe) et l'agri-tourisme (camping à la ferme, promotion des produits du terroir, des modes de vies locaux et de l'architecture du bas-Adour landais liée aux développement des activités de promenade - sentiers pédestres du Seignanx - et de pêche).

Figure 18 : Extrait du PADD de Biarrotte avant modification

Le PADD après la mise en compatibilité :

2.2.3. Permettre la diversification des activités

La préservation d'un espace agricole de qualité passe par le maintien et la culture des terres mais aussi par les possibilités de diversification des exploitations via l'accueil à la ferme (gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, vente directe) et l'agri-tourisme (camping à la ferme, promotion des produits du terroir, des modes de vies locaux et de l'architecture du bas-Adour landais liée aux développement des activités de promenade - sentiers pédestres du Seignanx - et de pêche).

La commune de Biarrotte et la Communauté de communes du Seignanx favorisent le développement des énergies renouvelables notamment via la délimitation, sur la partie graphique du règlement, de zones destinées à la production d'énergies renouvelables.

Figure 19 : Extrait du PADD de Biarrotte après modification

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

3.5.3 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de centrale photovoltaïque flottante et les mesures environnementales et paysagères associées nécessitent l'intégration, dans les PLU de Biarrotte et de Saint-Laurent-de-Gosse d'une OAP

Etat des lieux :

- ➔ Situation au Sud-Est du territoire communal de Biarrotte et au Nord-Est du territoire communal de Saint-Laurent-de-Gosse ;
- ➔ Implantation sur une retenue collinaire d'une superficie de 24,9 hectares servant à l'irrigation de terrains agricoles ;
- ➔ Le zonage dédié à l'installation de la centrale photovoltaïque flottante couvre une surface de 3,6 hectares sur la commune de Biarrotte et 4 hectares sur la commune de Saint-Laurent-de-Gosse ;

Objectifs :

- ➔ Participer à la transition énergétique du territoire ;
- ➔ Inscrire la stratégie territoriale dans les objectifs supra communaux : loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le SCOT de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes ;
- ➔ Exploiter le potentiel d'un site historiquement anthropisé ;

Principe d'aménagement :

- ➔ L'aménagement du site devra avoir un impact paysager limité ;
- ➔ Les bords du lac et le plan d'eau seront préservés en état naturel ;

Mesures préconisées :

- ➔ Maintien de la ripisylve du lac ;
- ➔ Mise en place d'une clôture flottante pour une meilleure intégration paysagère ;
- ➔ Habillage en bois pour les postes électriques incluant les portes ;
- ➔ Maintien du chemin de randonnée à l'Ouest du site et implantation d'un panneau pédagogique ;
- ➔ Mise en place d'un suivi naturaliste et environnemental à N+1, N+2, N+3, N+5 et tous les 5 ans pendant l'exploitation de la centrale. Ce suivi sera piloté par l'exploitant de la centrale et le propriétaire du site (ASA), qui associeront les représentants des 2 EPCI et des 3 communes concernées, et les services de l'Etat :
  - Suivi de la qualité de l'eau 2 fois par an (la première mesure se faisant avant les travaux) : mesures de la température, DBO, DCO, Oxygène dissous, … ;
  - Suivi de la flore protégée et invasive : 3 passages entre avril et septembre, avec pointage GPS des stations, évaluation du nombre de pieds, et de la qualité de l'habitat en année ;
  - Suivi de la faune (mortalité ou collision, point de contact, estimation de la population et de la qualité de l'habitat) :
    - oiseaux : 7 passages par an sur un cycle biologique complet,
    - amphibiens : 2 passages nocturnes entre février et avril,
    - reptiles : 2 passages entre avril et juin,
    - chiroptères : 2 sessions d'enregistrement entre mai et aout,
    - entomofaune (odonates et rhopalocères) : 3 passages entre mai et septembre
    - poissons : ADN environnemental

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

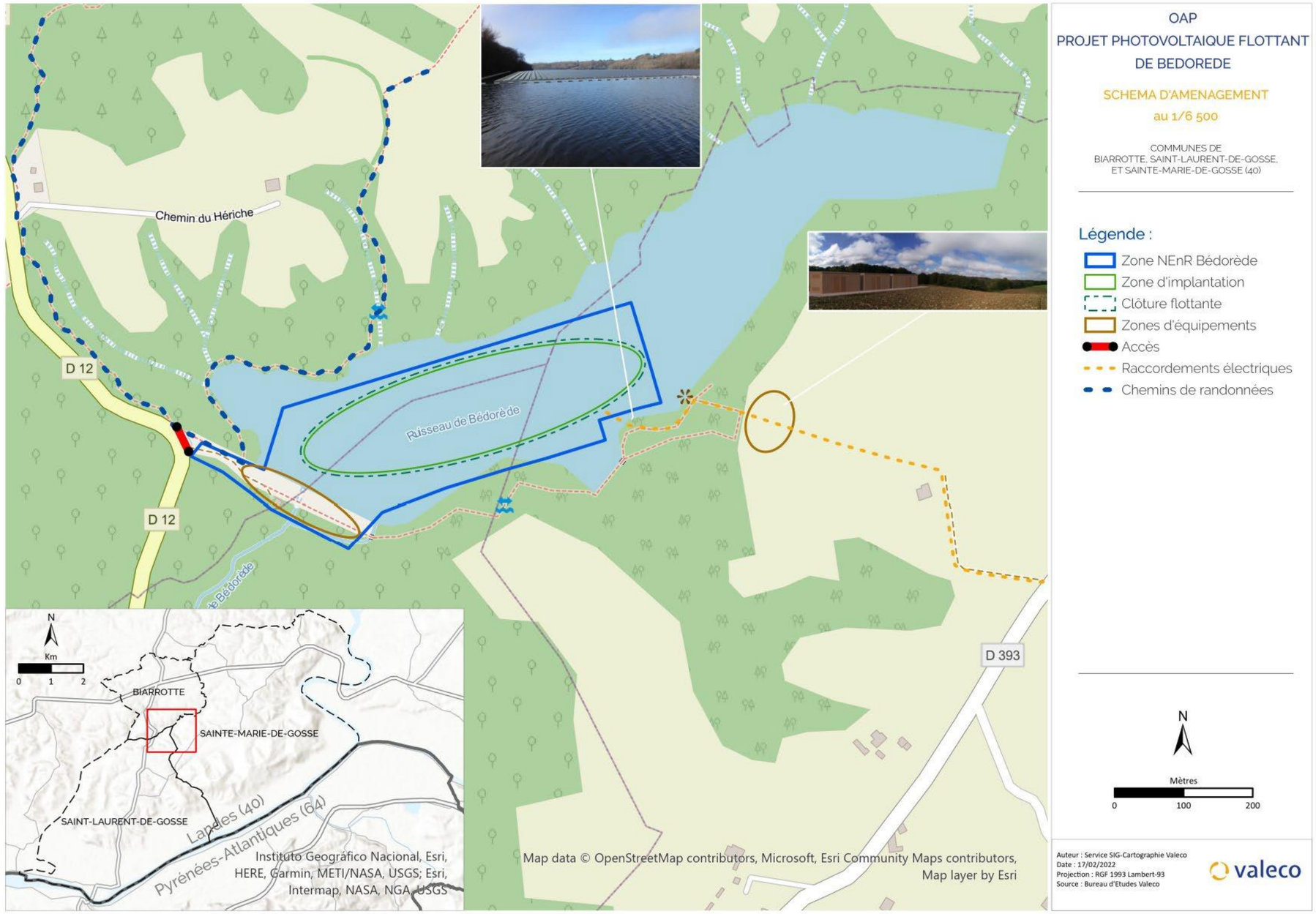


Figure 20 : Schéma d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

3.5.4 Mise en compatibilité des pièces graphiques du règlement de Biarrotte

Afin de permettre l'implantation du projet de parc photovoltaïque flottant, il convient de reclasser tout ou partie les parcelles section 0D n° 539, 541,529, 522, 524, 520, 225, 219, 218 en secteur **NEnR** qui est destiné à l'implantation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque.

La zone NEnR couvre une surface 3,6 hectares.

❖ **Les pièces graphiques avant mise en compatibilité :**

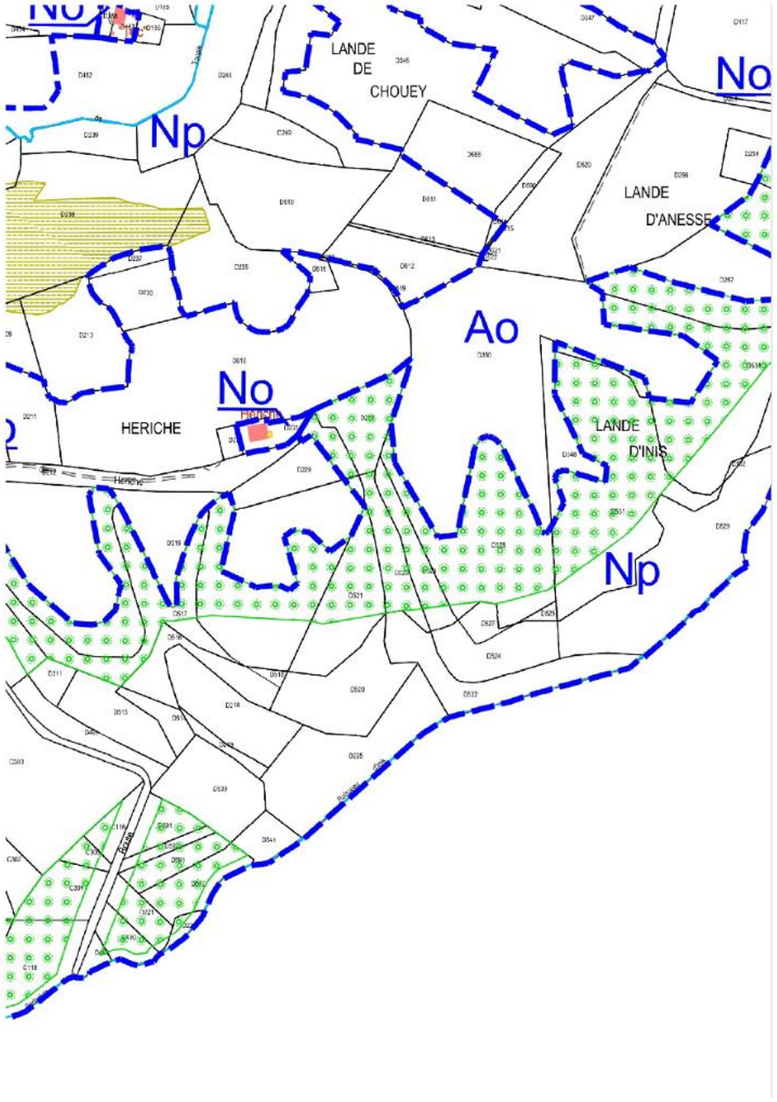


Figure 21 : Extrait du PLU de Biarrotte avant modification

❖ **Les pièces graphiques après mise en compatibilité :**

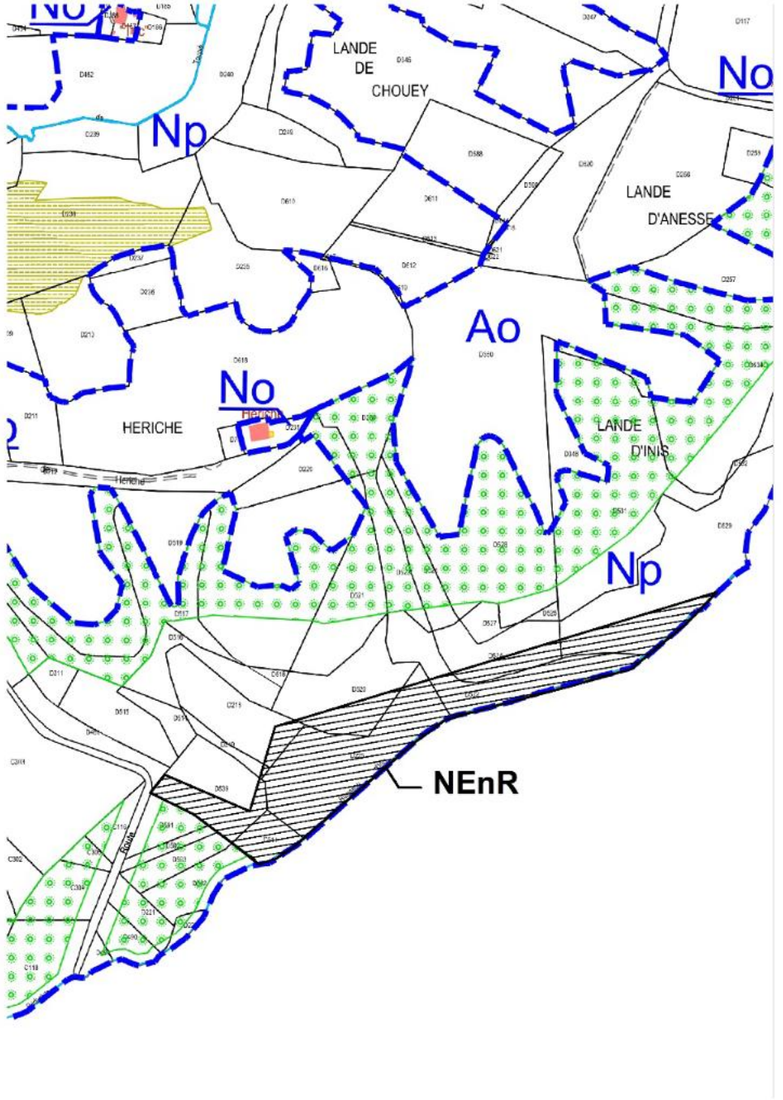


Figure 22: Extrait du PLU de Biarrotte après modification

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

3.5.5 Mise en compatibilité des pièces graphiques du règlement de Saint-Laurent-de-Gosse

Afin de permettre l'implantation du projet de parc photovoltaïque flottant, il convient de reclasser tout ou partie les parcelles section A n°515, 426 142, 141 ,140 en secteur **NEnR** qui est destiné à l'implantation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque.

La zone NEnR couvre une surface de 4 hectares.

❖ **Les pièces graphiques avant mise en compatibilité :**

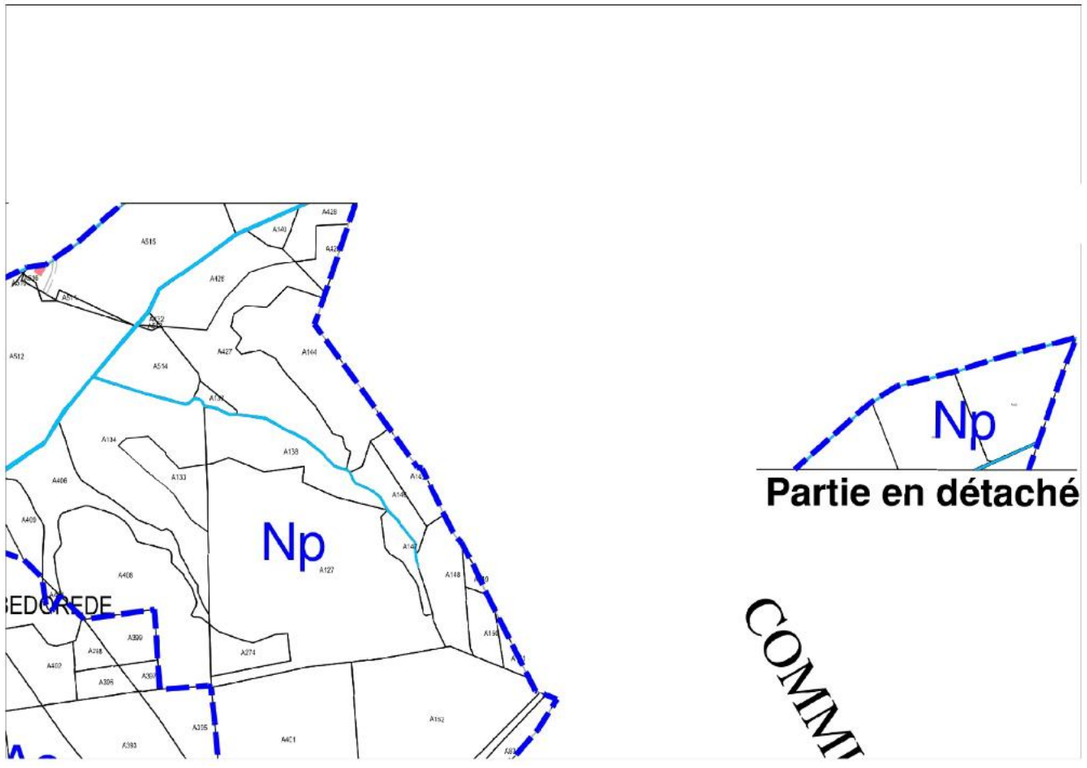


Figure 23 : Extrait du PLU de Saint-Laurent-de-Gosse avant modification

❖ **Les pièces graphiques après mise en compatibilité :**

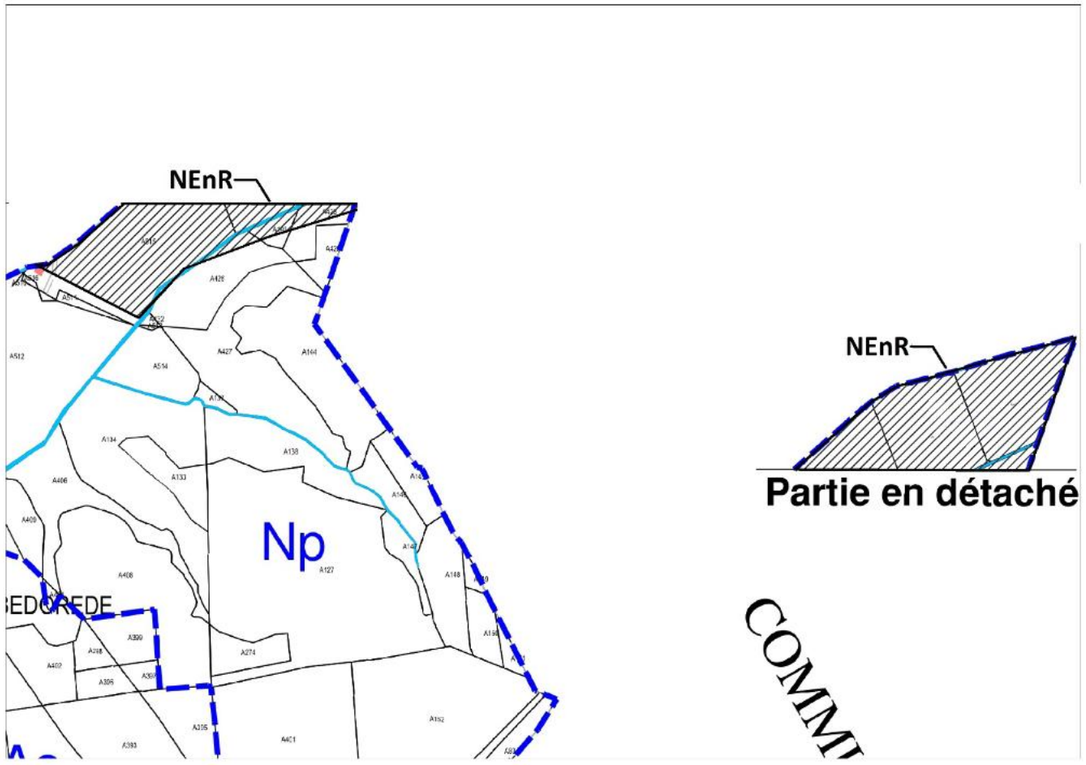


Figure 24: Extrait du PLU de Saint-Laurent-de-Gosse après modification

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

3.5.6 Mise en compatibilité des pièces écrites du règlement

Un nouveau chapitre NEnR sera ajouté au Titre V des dispositions applicables aux zones naturelles (N). Le zonage NEnR autorisera la construction et l'installation d'équipements liées à la production d'électricité d'origine renouvelable.

Titre V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Les zones N du P.L.U. comprennent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (chapitre 1).

En dehors de ces espaces à protéger, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (chapitre 2 et 3).

Le zonage N est constitué de 4 zones (chapitre 1 à 4).

Chapitre 4 :DISPOSITIONS APPLICABLES à la ZONE NEnR

Zone Naturelle réservée pour les Energies Renouvelables, elle est destinée à accueillir des projets de production d'électricité d'origine renouvelable.

ARTICLE 1 – Zone NEnR : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et/ou les installations :

- Autres que les équipement liées à la connaissance et à la fréquentation du milieu naturel (locaux d'accueil, d'exposition et/ou de travail, parcs de stationnement, etc.), au bon fonctionnement du milieu naturel (ouvrages hydrauliques, bassins dessableurs, etc.), aux services publics ou d'intérêt collectif (châteaux d'eau, stations d'épuration, maison publique de la chasse, déchetteries, bâtiments et/ou canalisations des divers réseaux, etc.), à la production d'électricité d'origine renouvelable (parc photovoltaïque au sol ou flottant).
- Et/ou qui par leur nature, sont incompatibles avec le caractère d'espace naturel de la zone, à savoir :
    - Les carrières,
    - Les affouillements et/ou les exhaussements des sols, à l'exception de ceux nécessaires à la fréquentation et/ou au bon fonctionnement du milieu naturel ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif,
    - Les décharges et/ou les dépôts de véhicules,
    - Le stationnement isolé de caravanes,
    - Le stationnement collectif de caravanes,
    - Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),
    - Les Parcs résidentiels de Loisirs (P.R.L.),
    - Les parcs d'attraction,
    - Les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

ARTICLE 2 – Zone NEnR : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE 3 – Zone NEnR : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et/ou les installations doivent, à leur achèvement, être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 – Zone NEnR : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Les constructions et/ou les installations doivent être raccordables à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Les eaux usées des constructions et/ou des installations doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement dès qu'il existe. Le cas échéant, les dispositifs de traitement individuel conformes aux textes en vigueur devront être employés et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Eaux pluviales :

Les constructions et/ou les installations doivent prévoir un système adéquat de recueil et de traitement des eaux pluviales, dimensionné pour le projet.

En cas de création de bassins de rétention des eaux pluviales, ils devront être implantés sur la partie constructible du terrain d'assiette du projet.

Électricité - téléphone - éclairage extérieur :

Les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 5 – zone NEnR : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 – zone NEnR : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies de gestion communale ou intercommunale et voies de gestion départementale en agglomération : à l'exception des dispositions contraires portées au document graphique du règlement, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ARTICLE 7 – zone NEnR : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et/ou les installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur telle que définie au deuxième alinéa de l'article 7 du préambule. Toutefois, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 mètres.

ARTICLE 8 - zone NEnR : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 9 - zone NEnR : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – zone NEnR : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11 – zone NEnR : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES

Sans objet.

ARTICLE 12 - zone NEnR : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et/ou des installations

ARTICLE 13 - zone NEnR : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 14 - zone NEnR : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

4 Partie 3 : Mise en compatibilité du PLUI de la commune de Sainte-Marie-de-Gosse (Communauté de Communes de la MACS)

4.1 Exposé des motifs

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse est soumis aux règles du PLUi de la Communauté de Communes de la MACS.

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est un document d'urbanisme à l'échelle de la communauté de communes. Il se substitue par conséquent aux documents d'urbanisme communaux (plan local d'urbanisme, plan d'occupation des sols) à partir du 17 mars 2020. Le projet de PLUi a été approuvé par le conseil communautaire le 27 février 2020 après 4 ans de travaux techniques en lien avec les communes et les partenaires et après plusieurs étapes de consultation citoyenne.

Le projet se situe en zone « N » ou « Naturelle » du PLUi. Le règlement écrit stipule :

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction , aménagements et travaux, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations *(= autorisé sous condition)*

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :

- **Les constructions et installations** dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme
- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif** 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.
- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage** (marensines), sans limitation de surface
- **Dans les communes littorales :**
  - **Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau**, notamment liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - **Les concessions de plage** dans le cadre de la gestion du domaine public maritime naturel
- **Les changements de destination sous réserve que :**
  - les bâtiments concernés soient repérés au document graphique 3.2.2 et listées dans les annexes du règlement écrit
  - ils soient soumis à l'avis de la CDNPS
  - ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
  - Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié
  - cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
  - le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ..)
  - sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre. (rappel des dispositions générales)

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction , aménagements et travaux, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations *(= autorisé sous condition)*

- **L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi**, sous réserve que :

- l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole)
- que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
- que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

Est autorisée dans la limite de :

- Pour les constructions existantes d'une **surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi**
- Pour les constructions existantes d'une **surface de plancher** supérieure à 100 m² : 30% de **surface de plancher** du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de **surface de plancher** (existant + extension),
- **L'ensemble des bâtiments annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m²**
- **Les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.**
- **la possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.**

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :

- **Les aménagements légers liés à la valorisation du site** (voies vertes, cheminements piétons, etc)
- **Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).**
- **Les abris pour animaux de compagnie** sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 40 m².
- **Les affouillements et exhaussements** à condition d'être liés à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement de la zone.
- **La création d'ICPE,** sous conditions d'avoir régulièrement acquis l'autorisation administrative d'exploiter avant la date d'approbation du PLUI, dans le cadre des procédures en vigueur

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

STECAL destiné à l'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage	▪ L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage ;
STECAL à vocation d'habitat	▪ Les constructions à vocation d'habitat, sous condition de ne pas être implantées à une distance de moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que les équipements soient raccordés aux réseaux publics ou que le demandeur joigne une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.
STECAL à vocation touristique	▪ Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. ▪ Les constructions, installations techniques et aménagements relatifs aux activités de loisirs, de détente et de sport, sous condition d'être liée à un hébergement hôtelier et touristique. ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher. ▪ Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
STECAL à vocation d'activités sportives et de loisirs	Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport.
STECAL à vocation économique	Les constructions, aménagements et installations liées à l'industrie, à l'artisanat et au bureau.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone destinée à l'exploitation de carrière	▪ Les affouillements et exhaussements du sol en lien direct avec l'exploitation de carrières ▪ Les activités industrielles et commerciales liées à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, aux transits de matériaux et de déchets inertes, à la valorisation et aux installations de stockage de déchets inertes. >EP ▪ Les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, au traitement des matériaux naturels ou artificiels y compris les installations classées pour la protection de l'environnement. >EP ▪ Les parcs de panneaux photovoltaïques au sol **sous réserve qu'ils soient installées à la fin de l'exploitation de la carrière ou qu'ils ne compromettent pas l'activité actuelle.**
Zone naturelle d'équipement	▪ Les constructions, installations techniques et aménagements nécessaires aux services publics.
Zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs	▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages ▪ Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, **buvette-snack**...) dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale. ▪ L'extension ou la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLUi. ▪ Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage, que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière. ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).>EP

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone naturelle réservée au parcours golfique	• Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à l'animation, la vie et la gestion du parcours golfique. • Les constructions et installations en lien avec l'activité golfique.
Zone NT1 réservée aux activités touristiques avec hébergement (campings aménagés)	• Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs. • Les habitations légères de loisirs dans la limite de 20% du nombre d'emplacements et de 45 m² d'emprise au sol par HLL. • Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack...) dans la limite de 100 m² de surface de plancher créées. • La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages. • Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).
Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement , sur site à forte valeur paysagère ou environnementale	Seules sont admises: ▪ les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, ▪ les changements de destination ▪ les aménagements en relation avec les activités touristiques, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires)
Zone NT3 réservée aux aires naturelles de camping	▪ Seuls sont autorisés les terrains de camping et de caravanage ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires). ▪ Capacité limité à 30 emplacements à l'hectare, maximum *CF Arrêté du 17 février 2014*

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone réservée aux activités économiques existantes.	Seules sont admises : - Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée : ▪ ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site, ▪ ne crée pas de nouveau logement, ▪ L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.
Zone réservée au parc zoologique	▪ **Sous-secteur Ntln, zone naturelle sous couvert forestier nécessaire aux espaces libres de parcours de animaux** : Les aménagements légers pour les besoins vitaux des animaux (par exemple : abreuvoirs, mangeoires, enclos…) ▪ **Sous-secteur Ntlp, réservé au stationnement nécessaire à l'accueil du public :** Les aires de stationnement ouvertes au public et nécessaires au fonctionnement du parc zoologique - à condition qu'elles n'entrainent aucune imperméabilisation des sols. Les matériaux contribuant à un aspect artificialisé du secteur sont interdits (revêtement bitumineux, …) et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière ▪ **Sous-secteur Ntlz, réservé aux constructions nécessaires à l'activité du zoo :** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique. - Les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant notamment l'accueil et l'hébergement des animaux, leurs soins et leur élevage, l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public. - L'hébergement lié à la découverte des animaux d'une emprise au sol totale maximum de 200m². ▪ **En dehors des secteurs NtLp et NtLn, l'habitation est autorisée sous forme d'extension de l'existant et annexe, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'activité d'entretien et d'exposition des animaux.**

Figure 25 : Extrait du règlement écrit du PLUi de Sainte-Marie-de-Gosse

En l'état actuel du document d'urbanisme, le projet photovoltaïque qui s'inscrit en zone Naturelle, n'est pas en conformité avec le règlement.

Il est donc nécessaire de mettre le PLUi en compatibilité avec le projet de centrale photovoltaïque présenté dans le présent dossier de déclaration de projet.

En application des articles L123-14 et L123-14-2 du code de l'urbanisme, cette mise en compatibilité du PLUi est justifiée par l'intérêt général de l'opération (voir paragraphe 2.2).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

4.2 Objet de la mise en compatibilité avec le PLUi

L'analyse du PLUi permet d'identifier les évolutions nécessaires du dossier de PLUi pour assurer leur compatibilité avec le projet :

- ➔ Evolution des orientations d'aménagement : création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur du « Lac de Bédorède ».
- ➔ Evolution du règlement écrit : création d'un nouveau secteur NEnR spécifiquement dédiée à la production d'énergie renouvelables. Ce nouveau secteur intitulé "NEnR" sera intégré dans le règlement de la zone N. Afin de ne pas compromettre le caractère naturel du reste de la zone N, le secteur NEnR se limitera uniquement à l'emprise du projet.
- ➔ Evolution du document graphique : classement des terrains concernés en zone NEnR.

La zone NEnR représentera une superficie totale de 2,9 ha.

La mise en compatibilité du PLUi nécessite donc la création d'une OAP et la modification du zonage et du règlement, les autres pièces du PLUi ne sont pas modifiées. Le rapport de présentation du PLUi sera complété par l'exposé des motifs de la présente déclaration de projet.

4.3 Compatibilité avec le SCOT

SCOT DE MACS

Approuvé le 14 mars 2014, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS planifie l'aménagement du territoire des 23 communes à l'horizon 2030.

Les documents d'orientation et d'objectifs (DOO) fixe les principes, les orientations, les prescriptions et d'autres éléments permettant d'atteindre les objectifs fixés par le PADD. Celui-ci intègre entre autres les objectifs en termes de santé publique dont un des points est de « Maitriser les émissions de polluants et de gaz à effet de serre et réduire les consommations énergétiques ». A ce sujet, le SCOT émet une recommandation :

Réduire les consommations énergétiques

La réduction des consommations d'énergies fossiles et la préservation des ressources énergétiques des générations futures sont des conditions primordiales de réussite du développement durable.

Recommandations :

R.71 Les communes pourront :

- développer dans leurs projets urbains les énergies renouvelables (solaire, géothermie, énergie-bois…),
- étudier les possibilités de développement des énergies renouvelables sur leur territoire, notamment de l'énergie éolienne, de la houle, etc.,
- accompagner la mise en œuvre de la réglementation thermique en vigueur, en sensibilisant les populations et en les encourageant à faire les travaux nécessaires à une meilleure efficacité énergétique,
- encourager les constructions bioclimatiques pour les constructions neuves et les rénovations. Pour cela, les documents d'urbanisme laisseront notamment, lorsque la configuration des lieux le permet, la possibilité de l'utilisation de nouveaux matériaux en façade, de la pose de panneaux solaires sur les toitures, du développement de nouvelles formes urbaines durables…Les règlements des PLU seront à étudier finement, en prenant en compte les sensibilités paysagères et architecturales locales.
- réaliser un diagnostic énergétique de leurs bâtiments, équipements et éclairage public, et le mettront en œuvre en suivant un plan d'économie d'énergie.
- concevoir et réaliser tout nouvel équipement public de manière à être énergétiquement efficient.

Figure 26 : Extrait du SCOT de la MACS

Un autre volet important du SCOT est à étudier, celui de la préservation des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbain. En effet, le SCOT a pour but le maintien de la diversité des paysages et des milieux naturels remarquables. Parmi les objectifs liés au milieu naturel on retrouve la volonté de :

- *« Préserver les espaces forestiers et affirmer leur caractère multifonctionnel »*

Les espaces forestiers doivent être conservés ou replantés et le développement de l'urbanisation doit veiller à économiser l'espace forestier.

- *« Préserver les espaces agricoles et naturels ouverts »*

La préservation des espaces agricoles est vue comme une nécessité autant du point de vue économique que de la préservation des paysages ou de la biodiversité.

➔ Le projet de centrale photovoltaïque de Bédorède étant situé sur une retenue d'eau, il évite la confiscation de surfaces fertiles au détriment de l'agriculture ou de l'exploitation forestière et contribue ainsi à leur préservation.

Le développement de l'énergie solaire faisant partie des recommandations inscrite dans ce document, le projet de centrale solaire flottante est donc compatible au SCOT de la CC de MACS.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

4.4 Modification du PLUi de la Communauté de Commune de la MACS (commune de Sainte-Marie-de-Gosse)

4.4.1 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de centrale photovoltaïque flottante et les mesures environnementales et paysagères associées nécessitent l'intégration, dans le PLUi de la MACS d'une OAP

Etat des lieux :

- ➔ Situation à l'Ouest du territoire communale de Sainte-Marie-de-Gosse ;
- ➔ Implantation sur une retenue collinaire d'une superficie de 24,9 hectares servant à l'irrigation de terrains agricoles ;
- ➔ Le zonage dédié à l'installation de la centrale photovoltaïque flottante couvre une surface de 2,9 hectares sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse ;

Objectifs :

- ➔ Participer à la transition énergétique du territoire ;
- ➔ Inscrire la stratégie territoriale dans les objectifs supra communaux : loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le SCOT de la MACS ;
- ➔ Exploiter le potentiel d'un site historiquement anthropisé ;

Principe d'aménagement :

- ➔ L'aménagement du site devra avoir un impact paysager limité ;
- ➔ Les bords du lac et le plan d'eau seront préservés en état naturel ;

Mesures préconisées :

- ➔ Maintien de la ripisylve du lac ;
- ➔ Mise en place d'une clôture flottante pour une meilleure intégration paysagère ;
- ➔ Habillage en bois pour les postes électriques incluant les portes ;
- ➔ Maintien du chemin de randonnée à l'Ouest du site et implantation d'un panneau pédagogique ;
- ➔ Mise en place d'un suivi naturaliste et environnemental à N+1, N+2, N+3, N+5 et tous les 5 ans pendant l'exploitation de la centrale. Ce suivi sera piloté par l'exploitant de la centrale et le propriétaire du site (ASA), qui associeront les représentants des 2 EPCI et des 3 communes concernées, et les services de l'Etat :
  - Suivi de la qualité de l'eau 2 fois par an (la première mesure se faisant avant les travaux) : mesures de la température, DBO, DCO, Oxygène dissous, … ;
  - Suivi de la flore protégée et invasive : 3 passages entre avril et septembre, avec pointage GPS des stations, évaluation du nombre de pieds, et de la qualité de l'habitat en année ;
  - Suivi de la faune (mortalité ou collision, point de contact, estimation de la population et de la qualité de l'habitat) :
    - oiseaux : 7 passages par an sur un cycle biologique complet,
    - amphibiens : 2 passages nocturnes entre février et avril,
    - reptiles : 2 passages entre avril et juin,
    - chiroptères : 2 sessions d'enregistrement entre mai et aout,
    - entomofaune (odonates et rhopalocères) : 3 passages entre mai et septembre
    - poissons : ADN environnemental

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

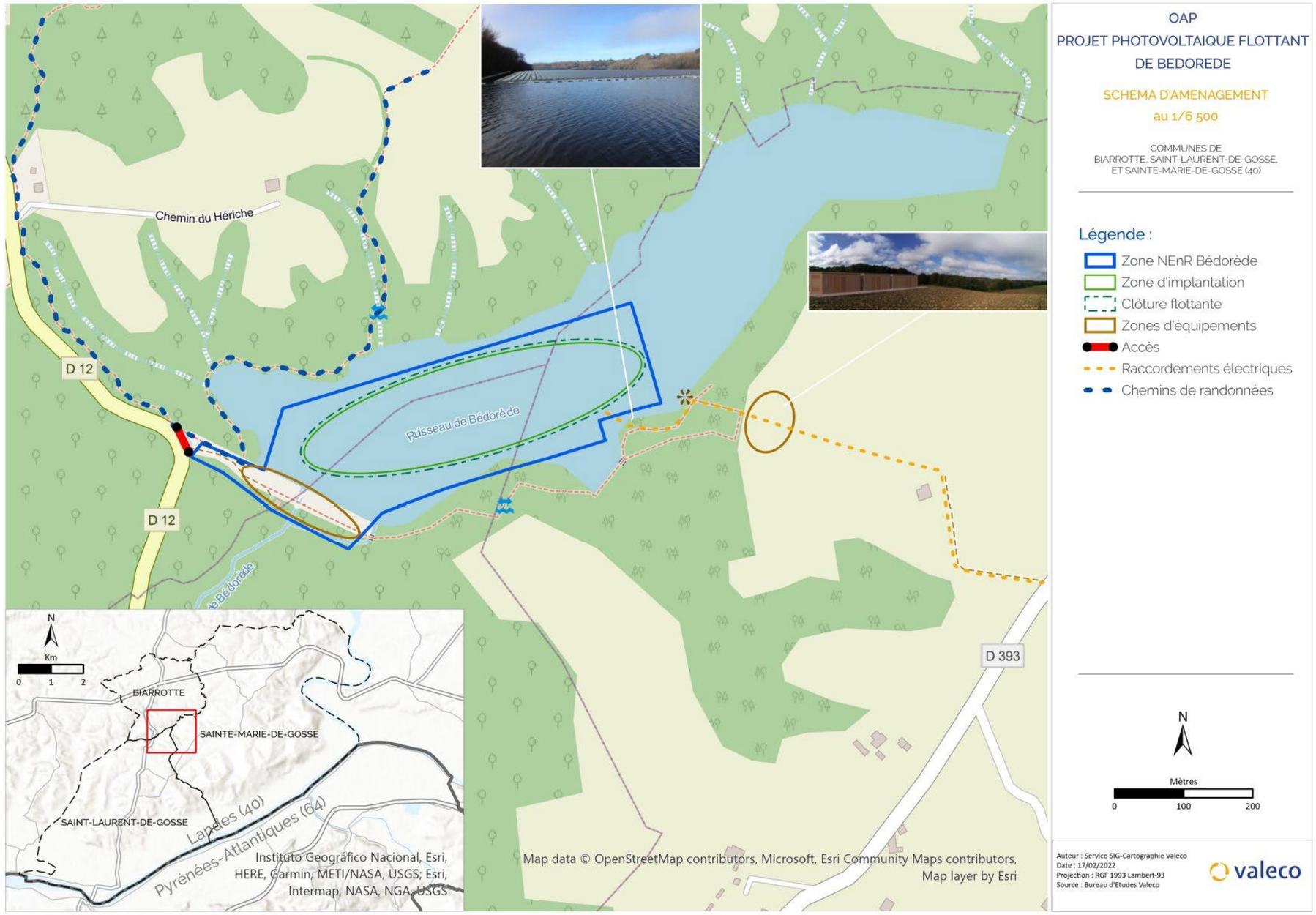


Figure 27: Schéma d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

4.4.2 Mise en compatibilité des pièces graphiques du règlement de Sainte-Marie-de-Gosse

Afin de permettre l'implantation du projet de parc photovoltaïque flottant, il convient de reclasser tout ou partie les parcelles section 0H n°597, 595, 34, 33, 32 en secteur **NEnR** qui est destiné à l'implantation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque.

La zone NEnR couvre une surface de 2,9 hectares.

❖ **Les pièces graphiques avant mise en compatibilité :**

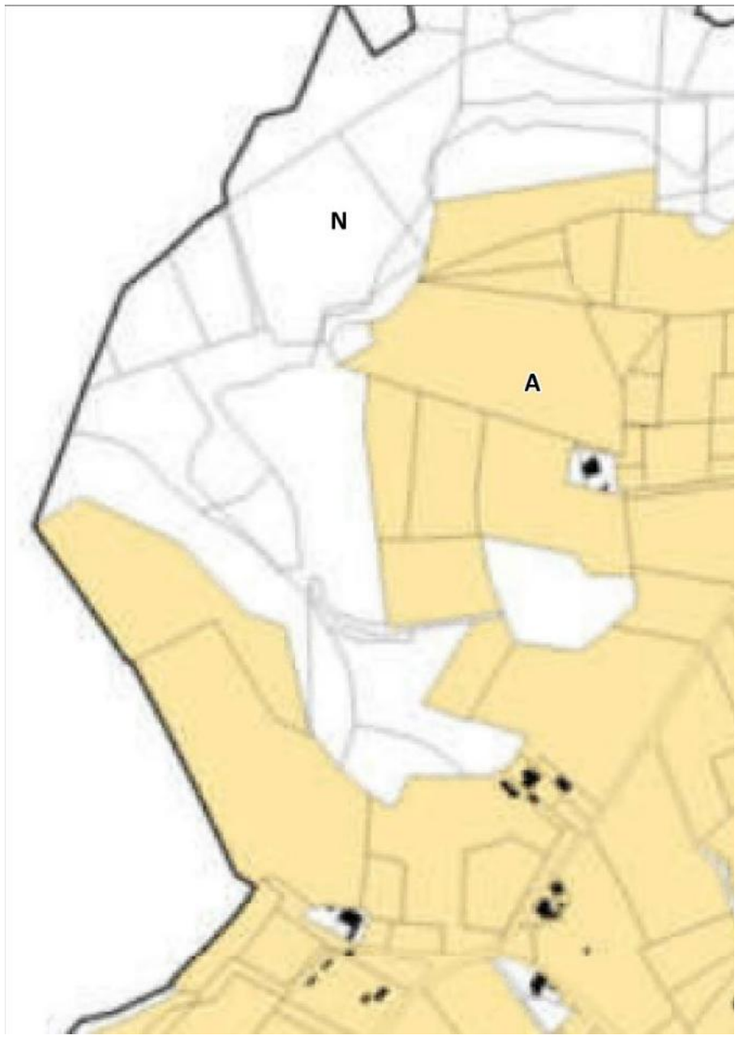


Figure 28 : Extrait du PLUi de Sainte-Marie-de-Gosse avant modification

❖ **Les pièces graphiques après mise en compatibilité :**

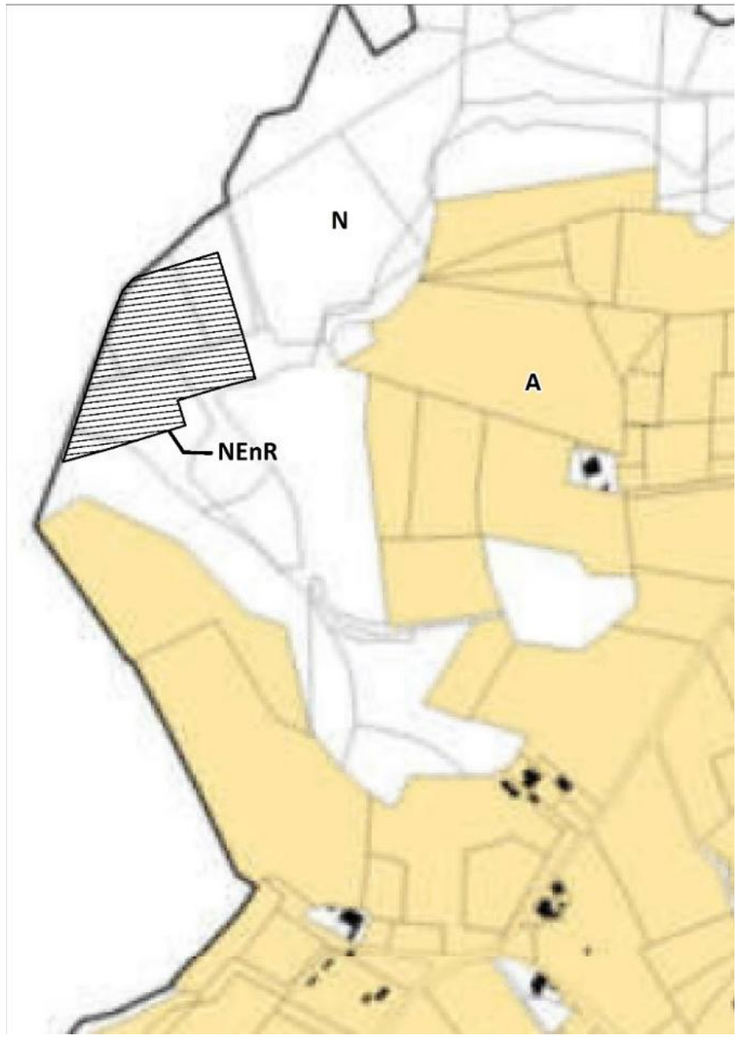


Figure 29 : Extrait du PLUi de Sainte-Marie-de-Gosse après modification

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

4.4.3 Mise en compatibilité des pièces écrites du règlement

Un nouveau sous-secteur **NEnR** sera ajouté dans le règlement de la zone N.

❖ **Le règlement écrit avant mise en compatibilité :**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone réservée aux activités économiques existantes.	Seules sont admises : - Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée : ▪ ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site, ▪ ne crée pas de nouveau logement, ▪ L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.
Zone réservée au parc zoologique	▪ **Sous-secteur Ntln, zone naturelle sous couvert forestier nécessaire aux espaces libres de parcours de animaux** : Les aménagements légers pour les besoins vitaux des animaux (par exemple : abreuvoirs, mangeoires, enclos…) ▪ **Sous-secteur Ntlp, réservé au stationnement nécessaire à l'accueil du public** : Les aires de stationnement ouvertes au public et nécessaires au fonctionnement du parc zoologique - à condition qu'elles n'entrainent aucune imperméabilisation des sols. Les matériaux contribuant à un aspect artificialisé du secteur sont interdits (revêtement bitumineux, …) et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière ▪ **Sous-secteur Ntlz, réservé aux constructions nécessaires à l'activité du zoo :** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique. - Les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant notamment l'accueil et l'hébergement des animaux, leurs soins et leur élevage, l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public. - L'hébergement lié à la découverte des animaux d'une emprise au sol totale maximum de 200m². ▪ **En dehors des secteurs NtLp et NtLn, l'habitation est autorisée sous forme d'extension de l'existant et annexe, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'activité d'entretien et d'exposition des animaux.**

❖ **Le règlement écrit après mise en compatibilité :**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone réservée aux activités économiques existantes.	Seules sont admises : - Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée : ▪ ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site, ▪ ne crée pas de nouveau logement, ▪ L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.
Zone réservée au parc zoologique	▪ **Sous-secteur Ntln, zone naturelle sous couvert forestier nécessaire aux espaces libres de parcours de animaux** : Les aménagements légers pour les besoins vitaux des animaux (par exemple : abreuvoirs, mangeoires, enclos…) ▪ **Sous-secteur Ntlp, réservé au stationnement nécessaire à l'accueil du public** : Les aires de stationnement ouvertes au public et nécessaires au fonctionnement du parc zoologique - à condition qu'elles n'entrainent aucune imperméabilisation des sols. Les matériaux contribuant à un aspect artificialisé du secteur sont interdits (revêtement bitumineux, …) et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière ▪ **Sous-secteur Ntlz, réservé aux constructions nécessaires à l'activité du zoo :** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique. - Les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant notamment l'accueil et l'hébergement des animaux, leurs soins et leur élevage, l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public. - L'hébergement lié à la découverte des animaux d'une emprise au sol totale maximum de 200m². ▪ **En dehors des secteurs NtLp et NtLn, l'habitation est autorisée sous forme d'extension de l'existant et annexe, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'activité d'entretien et d'exposition des animaux.**
Zone réservée à la production d'énergie renouvelable	▪ **Sous secteur NEnR, réservé à la production d'énergie renouvelable :** L'implantation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque et des constructions et équipements liés.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5 Partie 4 : Evaluation environnementale

5.1 Préambule

Cette évaluation environnementale est réalisée dans le cadre de la déclaration de projet relative au projet de centrale photovoltaïque au sol sur les communes de Biarrotte, Sainte-Marie-de-Gosse et Saint-Laurent-de-Gosse, emportant mise en compatibilité des PLU de Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse et du PLUi de la MACS, pour Sainte-Marie-de-Gosse.

L'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme précise que : « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

*1° De leur élaboration, **de leur révision ou de leur mise en compatibilité** dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une **déclaration de projet**, **s'il est établi, après un examen au cas par cas**, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des **incidences notables sur l'environnement** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».*

Le porteur de projet ainsi que les communautés de communes ont souhaité réaliser une évaluation environnementale pour le projet de centrale photovoltaïque de Bédorède.

L'évaluation environnementale constitue une démarche globale qui s'appuie sur une analyse spécifique des enjeux environnementaux prépondérants et significatifs sur les communes.

L'article R.151-3 du Code de l'urbanisme **précise les éléments composant le rapport de présentation au titre de l'Evaluation Environnementale :**

1. Description de **l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme** et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Analyse des **perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;
3. Exposition des c**onséquences éventuelles de l'adoption du plan** sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'environnement ;
4. **Explication des choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
5. **Présentation des mesures** envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;
6. **Définition des critères, indicateurs et modalités retenus** pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7. Comprendre un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

5.2 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes

Pour rappel, le projet se situe à cheval sur 3 communes : Biarrotte, Saint-Laurent-de-Gosse et Sainte-Marie-de-Gosse. Les documents suivants devront être modifiés :

- Le PLU de la commune de Biarrotte, approuvé le 19 décembre 2007 puis modifié le 23 juillet 2013 ;
- Le PLU de la commune de Saint-Laurent-de-Gosse, approuvé le 20 juillet 2011 puis modifié le 22 mars 2017 ;
- Le PLUi de la Communauté de Communes de la MACS (comprenant la commune de Sainte-Marie-de-Gosse), approuvé le 27 février 2020.

5.2.1 Documents supra-communaux à considérer et liens avec le PLU(i)

Présentation ;

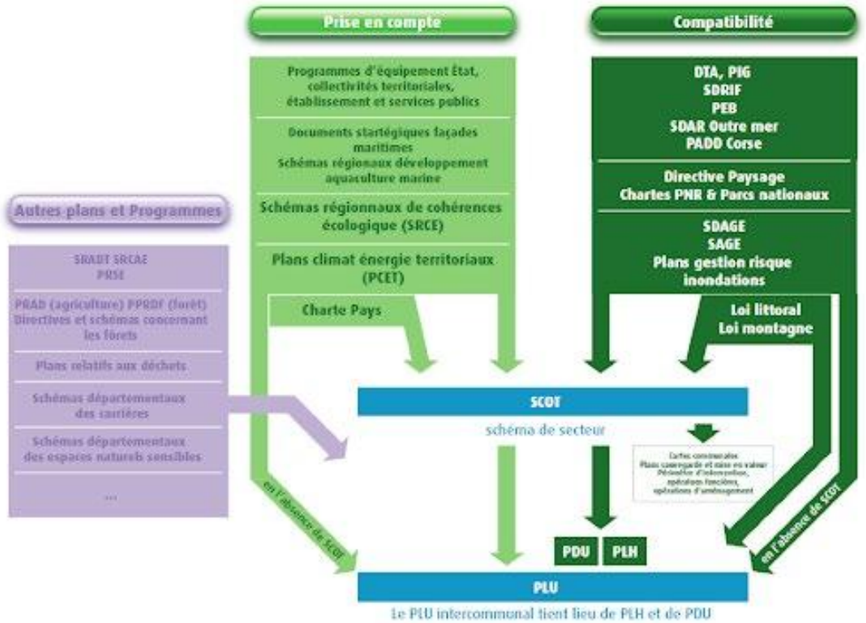


Figure 30: Schéma explicatif des documents d'orientations à prendre en compte dans les PLU et PLUi

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit prendre en considération certains documents d'orientations supra-communaux. Le niveau de détail de retranscription est de 4 ordres selon les documents, du plus contraignant au moins contraignant :

- **Conformité** : le PLU respecte la réglementation établie par les Plans de Prévention des Risques (PPR), Périmètres de Protection vis-à-vis des monuments historiques et des ressources en eau potable ;
- **Compatibilité** : le PLU ne remet pas en cause les orientations générales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), de la Charte de Parcs Naturels Régionaux ;
- **Prise en compte** : le PLU intègre autant que possible les orientations du Plan Climat Energie Territorial (PCET), du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), de la charte de Pays, en l'absence de SCoT. Il prend en compte les sites Natura 2000 ;
- **Cohérence** : le PLU poursuit les mêmes objectifs que le PADD, le Plan Régional de Santé Environnement (PRSE), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Schéma Départemental des Carrières (SDC), le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA), etc.

5.2.2 Urbanisme

Programme Local de l'Habitat (PLH)

- **SEIGNANX**

En proposant un 4e PLH, le Seignanx illustre son expérience et son volontarisme en matière de politique locale de l'habitat. Ce 4e PLH, élaboré dans une démarche collaborative lancée en septembre 2018, s'inscrit dans la continuité des trois précédents. Exigeant, équilibré et solidaire, il servira de cadre à la période 2020-2025.

Ce 4e PLH met l'accent sur les modalités de production d'une offre de logements toujours plus accessible et qualitative. La question du renouvellement urbain et de la préservation des terres naturelles et agricoles y est centrale. La mutation des secteurs pavillonnaires devient un enjeu fort. Notre programme d'actions poursuit ainsi les efforts déjà engagés et dresse des pistes nouvelles à investir : élaboration d'un guide partagé de bonnes pratiques, anticipation de l'émergence de certains phénomènes (sédentarisation des gens du voyage, copropriétés en voie de fragilisation…).

Commune de Biarrotte :

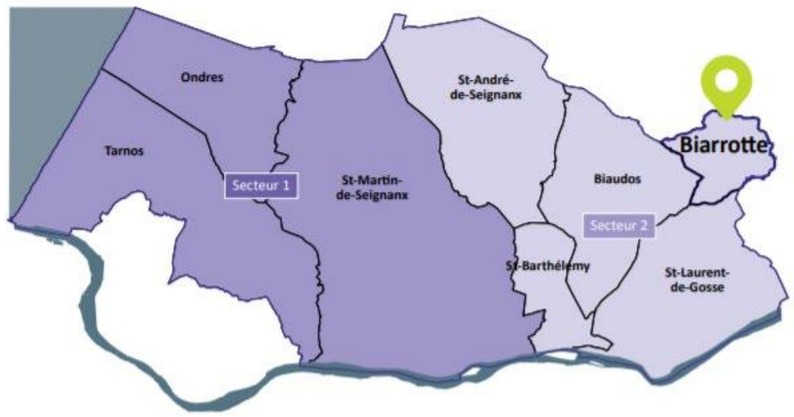


Figure 31 : Extrait graphique du PLH du Seignanx

Commune rurale, Biarrotte dispose d'une situation privilégiée à l'Est de la Communauté de communes. La commune est structurée autour de son centre-bourg composé de 2 entités séparées par la RD817 et de 4 quartiers. La commune est desservie par un arrêt du réseau de bus départemental (terminus). La commune continue d'accueillir de la population notamment du fait de la création récente d'un lotissement et d'un petit programme en collectif. Des projets économiques se développent également (**Lac de Bédorède**) aux côtés des commerces de proximité existants.

Les enjeux pour la commune sont de poursuivre le développement de la commune de manière modérée / Prolonger la structuration du centre-bourg / Proposer des logements abordables / Garantir la qualité des constructions à venir (qualité architecturale et environnementale).

Commune de Saint-Laurent-de-Gosse :

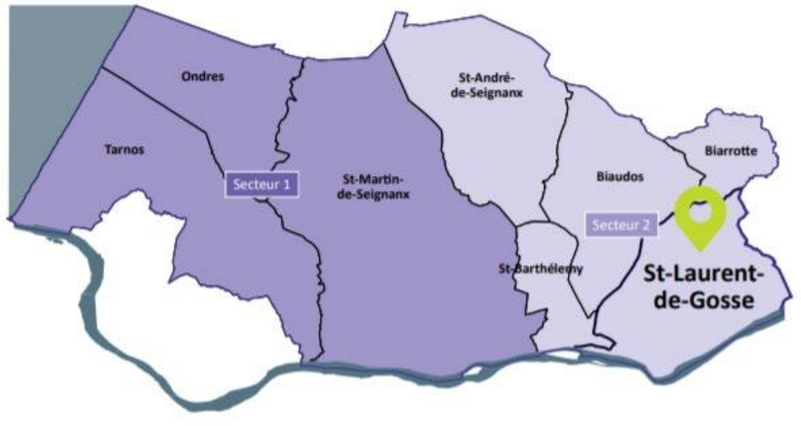


Figure 32: Extrait graphique du PLH du Seignanx

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Saint-Laurent-de-Gosse est une commune rurale structurée autour d'un centre-bourg et de 6 quartiers. Elle se situe sur les berges de l'Adour, à hauteur du pont d'Urt. Trois axes routiers départementaux desservent la commune en direction des communes voisines (RD12, RD74, RD393). La commune est divisée en deux par sa configuration géographique : les Barthes (terres inondables le long de l'Adour) en bas et le Séqué («les pieds au sec» en gascon) constitué par les coteaux de Saint-Laurent où se situe le bourg, dans la partie haute. Fermeture récente d'un commerce de proximité faute de fréquentation (boulangerie). Le dernier lotissement (Les Chênes) sorti de terre propose une offre de logements sociaux locatifs et en accession (une trentaine de logements). Il est situé en plein centre-bourg.

Les enjeux sont de poursuivre le développement de la commune de manière modérée / Continuer la structuration du centre-bourg / Proposer des logements abordables en accession à la propriété mais également en locatif social (PLUS) / Garantir la qualité des constructions à venir (qualité architecturale et environnementale).

- **MACS**

Depuis la création de MACS, la politique du logement et du cadre de vie fait partie de ses compétences. En 2006, la communauté de communes avait donc élaboré un premier PLH (Programme Local de l'Habitat), document qui fixe des objectifs concrets en matière d'habitat. En 2015, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a souhaité renouveler son engagement en faveur du logement pour tous, au travers de son deuxième Programme Local de l'Habitat. Il s'agit ainsi de produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins de ses habitants et s'inscrivant dans une vision durable, en lien avec la démarche communautaire « Territoire à énergie positive TEPOS ».

Le deuxième PLH de MACS, établi en collaboration avec les communes et les différents acteurs du logement intervenant sur le territoire, vise à poursuivre les efforts en faveur d'une offre de logements pour tous et veille donc à :

- proposer des logements abordables, en faveur notamment des jeunes ménages et des personnes seules ;
- accompagner la dynamique économique du territoire par une offre de logements adaptés aux besoins des actifs ;
- améliorer la performance énergétique et la durabilité du parc de logements.

La concertation a été au centre de la réflexion pour établir la feuille de route du deuxième PLH.

Trois réunions publiques se sont tenues à l'automne 2015 sur le territoire pour présenter aux habitants l'état des lieux du marché et les propositions d'orientation pour les prochaines années. Les participants ont eu l'occasion d'échanger sur le sujet et de poser directement toutes leurs questions aux élus et au bureau d'études qui collabore avec les services de MACS.

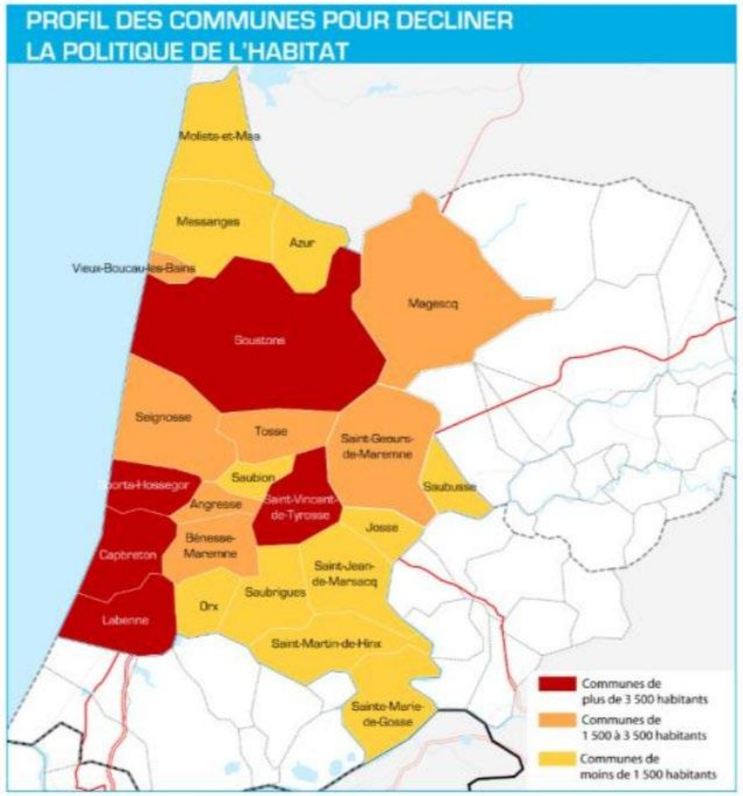


Figure 33 : Extrait graphique du PLH de la MACS

Sainte-Marie-de-Gosse est classée parmi les communes de moins de 1500 habitants. L'objectif pour les six prochaines années est fixé à environ 160 logements par an.

5.2.3 Milieux Naturels et Biodiversité

- **Schéma d'Aménagement de Développement Durable du Territoire – SRADDET**

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires » (SRADDET) doit se substituer à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intégrer à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le SRADDET doit fixer des objectifs relatifs au climat, à l'air et à l'énergie portant sur :

1. l'atténuation du changement climatique, c'est-à-dire la limitation des émissions de gaz à effet de serre ;
2. l'adaptation au changement climatique ;
3. La lutte contre la pollution atmosphérique ;

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

4. la maîtrise de la consommation d'énergie, tant primaire que finale, notamment par la rénovation énergétique ; un programme régional pour l'efficacité énergétique doit décliner les objectifs de rénovation énergétique fixés par le SRADDET en définissant les modalités de l'action publique en matière d'orientation et d'accompagnement des propriétaires privés, des bailleurs et des occupants pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique de leurs logements ou de leurs locaux privés à usage tertiaire ;

5. **le développement des énergies renouvelables** et des énergies de récupération, notamment celui de l'énergie éolienne et de l'énergie biomasse, le cas échéant par zones géographiques.

Ces objectifs quantitatifs sont fixés aux horizons 2021 et 2026 et aux horizons plus lointains 2030 et 2050. Après son adoption par le Conseil régional le 16 décembre 2019, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

Les cartes suivantes permettent d'apprécier certaines informations par rapport à la zone d'étude.

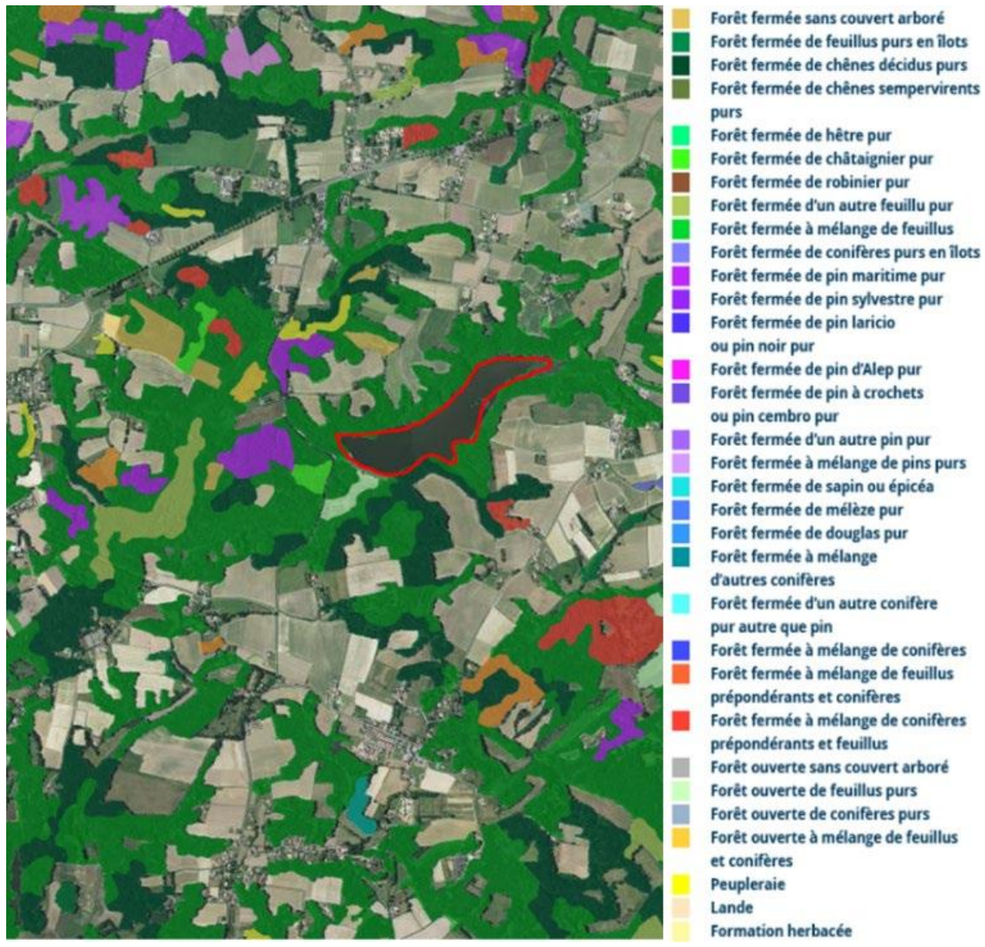


Figure 34: Carte forestière autour du lac de Bédorède (Source : Carte forestière V2)

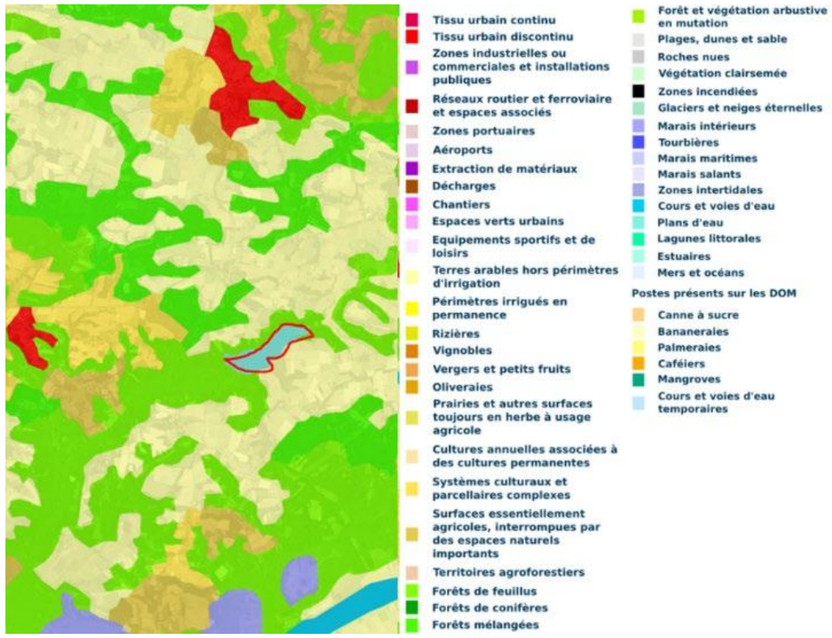


Figure 35 : Occupation des sols autour du lac de Bédorède (Source: CLC 2018)

- **<u>Réseau écologique européen Natura 2000</u>**

La zone du projet est concernée par le site Natura 2000 **FR7210077 – BARTHES DE L'ADOUR**, sous la directive « Oiseaux » (base de référence : décembre 2019).

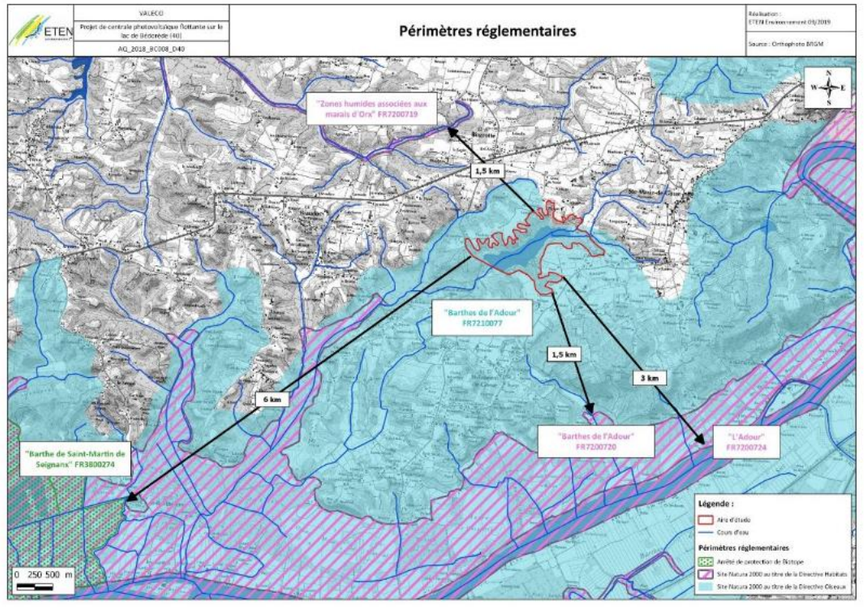


Figure 36 : Cartographie des zones Natura 2000

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.2.4 Milieux physiques

- **Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne**

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne pour les années 2016 à 2021 a été adopté le 1er décembre 2015 et est entré en vigueur depuis le 22 décembre 2015. Il remplace le SDAGE de 2010 - 2015 en y introduisant de nouveaux objectifs.

Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Adour-Garonne et intègre les obligations définies par la directive cadre européenne sur l'eau (D.C.E. n°2000/60/CE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour atteindre 69% des masses d'eau superficielle en bon état d'ici 2021.

Les efforts engagés dans le cadre du projet **répondront directement aux mesures du SDAGE 2016-2021**, qui fixe 4 grandes orientations :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- Réduire les pollutions,
- Améliorer la gestion qualitative,
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

5.2.5 Milieux humains

- **Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux des Landes (PPGDND)**

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilé (PDEDMA) des Landes a été adopté par arrêté préfectoral le 14 avril 2005. Cependant, depuis 2005, le contexte de la prévention et de la gestion des déchets sur le département mais aussi au niveau national a changé avec :

- Une évolution réglementaire importante dont les principaux objectifs et dispositions ont été présentés au chapitre précédent. Le point V de l'article 194 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 introduit la nécessité de réviser le Plan en vigueur (date d'adoption antérieure au 1er juillet 2005) avant le 12 juillet 2012 (délai de deux ans à compter de la date de publication de la loi) ;
- La prise en compte de nombreux projets pour le traitement des déchets en cours sur la zone du Plan : travaux de construction d'une nouvelle unité de traitement mécano-biologique sur le SIETOM de Chalosse et sur le SICTOM du Marsan ; projet de construction d'un incinérateur en remplacement des deux installations existantes sur le SITCOM Côte Sud des Landes, construction d'une usine de gazéification des déchets d'activités économiques à Morcenx… ;
- Le renforcement des politiques de réduction à la source des déchets avec la mise en place par le Conseil général d'un nouveau Plan départemental de prévention des déchets et le développement des programmes locaux portés par des collectivités en charge de la gestion des déchets ;
- Une évolution démographique importante : la population landaise augmente de 2,5% par an depuis 2007, ce qui a des conséquences non négligeables sur la production de déchets et l'adéquation des objectifs du Plan de 2005.

Les objectifs de prévention des déchets non dangereux sont définis à horizon 6 ans (2018) et 12 ans (2024). Ils s'appuient sur les objectifs réglementaires mais aussi sur les retours d'expériences landais, français et européen. Ils sont les suivants :

1. Réduire les quantités d'ordure ménagères de 7% d'ici 2018 et 10% d'ici 2024,
2. Réduire la nocivité des déchets,
3. Réduire les quantités d'encombrants collectés par habitant et par an,
4. Stabiliser les quantités de déchets verts collectés par habitant et par an,
5. Objectifs de prévention des déchets d'activités économiques

Afin d'atteindre ces objectifs principaux, ce nouveau Plan départemental de prévention s'articule autour des priorités suivantes :

- Poursuivre et amplifier les actions déjà mises en place ;
- Créer une dynamique départementale, rassemblant et coordonnant les différentes actions territoriales en faveur de la réduction à la source des déchets ;
- Créer des partenariats, relais, de manière à élargir le champ d'action et renforcer son ancrage territorial ;
- Suivre les résultats obtenus dans une démarche d'amélioration continue.

- **Plan Régional de l'Agriculture Durable d'Aquitaine (PRAD)**

L'article 51 de la loi de modernisation agricole de 2010 prévoit la création d'un plan régional de l'agriculture durable (PRAD), document stratégique qui fixe pour 7 ans les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro industriel de l'Etat en région en tenant compte des spécificités ainsi que des enjeux économiques, sociaux et environnementaux locaux .

Le PRAD s'inscrit dans les engagements nationaux pris en matière agricole, il est conduit par le Préfet et est élaboré en concertation avec l'ensemble des acteurs régionaux concernés.

Il est validé par le préfet en COREAMR (Commission régionale de l'économie agricole et du monde rural), c'est cette commission qui en assure le suivi.

Le PRAD contient un diagnostic fondé sur les enjeux économiques, sociaux et environnementaux au sein de la région, des orientations stratégiques, les actions de l'Etat correspondant à ces orientations, les indicateurs permettant de suivre la mise en œuvre des orientations pendant la durée du plan.

Le PRAD contient les éléments suivants :

- Un diagnostic des forces et faiblesses de l'agriculture au regarde de la durabilité,

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

- Des orientations stratégiques de la politique agricole, agro-alimentaire et agro-industrielle en région,
- Des actions de l'Etat correspondant à ces orientations,
- Des indicateurs permettant de suivre la mise en œuvre des actions pendant la durée du PRAD.

Les différents enjeux sont :

- Une agriculture performante et attractive qui permette de renforcer l'économie agricole de la région,
- Une agriculture forte de ces territoires qui accompagne le développement rural,
- Une agriculture garante des ressources environnementales,
- Une agriculture qui garantisse une alimentation de qualité, sécurisée et locale en lien avec l'attente sociétale.

A noter que le projet ne se situe pas sur des terrains agricoles.

- **Schéma Départemental des Carrières des Landes (SDC)**

Jusqu'à une époque relativement récente, l'exploitation des carrières était menée systématiquement au plus près des besoins, plus en fonction d'une économie de marché que d'une saine gestion de la ressource.

Cette activité est aujourd'hui souvent rejetée par un grand nombre, en raison de la présence dans certaines communes de paysages lunaires, de la forte concurrence portant sur l'occupation des sols et également des nuisances générées. Dans le même temps, il est reconnu que les matériaux de carrières sont indispensables à la qualité de notre vie.

Depuis la mise en place de la législation des carrières en 1971, pas moins de 180 carrières ont été autorisées dans les Landes. Ce nombre important de carrières s'explique à la fois par l'absence de grands gisements de roches massives sur lesquels pourraient être concentrées les productions et par la relative faible puissance des gisements. Il convient de préciser qu'environ 110 de ces carrières ont fait l'objet d'un abandon dans les conditions réglementaires, ce qui traduit la durée de vie moyenne d'une carrière, laquelle ne dépasse guère 10 ans.

Les pouvoirs publics, les élus, les exploitants de carrières, de même que tous leurs interlocuteurs, notamment les associations, ont progressivement pris conscience qu'il n'était plus possible, dans la majorité des situations rencontrées, d'apporter une solution aux problèmes posés par l'activité des carrières, à travers les simples décisions ponctuelles prises au fil des demandes présentées pour les ouvertures de carrières.

Afin d'assurer à la fois la couverture des besoins en matériaux, la protection de l'environnement et l'organisation optimale de l'espace local, il est nécessaire de disposer d'un cadre de référence permettant d'apprécier si les projets d'exploitation de matériaux répondent convenablement à ce triple objectif. Les exploitants doivent également connaître le cadre dans lequel leur activité va s'exercer.

Le décret du 11 juillet 1994 relatif au Schéma Départemental des Carrières précise quels sont les éléments constitutifs d'un schéma :

1. Une notice présentant et résumant le schéma ;
2. Un rapport présentant une analyse de la situation existante (besoins du département et impact des carrières existantes), un inventaire des ressources connues en matériaux, une évaluation des besoins locaux, les orientations prioritaires et les objectifs des modes d'approvisionnement, un examen des modalités de transport des matériaux, les zones à protéger en priorité, et enfin les orientations à privilégier pour le réaménagement des carrières ;
3. Des documents graphiques faisant apparaître les principaux gisements connus en matériaux de carrières, les zones à protéger en priorité ainsi que l'implantation des carrières autorisées.

Il nous donne différentes informations concernant le site d'étude :

La tourbe noire de Saint-Laurent-de-Gosse n'est pas exploitée intensivement. L'exploitation de ce matériau ne devrait pas connaître de grand développement.

Il n'existe plus de carrières en activité dans le département pour l'extraction de pierres de taille. Si besoin en était des ressources sont disponibles dans le pays de Seignanx, le Marsan, les petites Landes de Roquefort.

- **Plan Régional Santé Environnement (PRSE) en Nouvelle-Aquitaine**

L'élaboration d'un Plan National Santé Environnement (PNSE), sa déclinaison en régions (Plans Régionaux Santé Environnement, PRSE) et sa mise à jour tous les 5 ans ont été inscrites dans le code de la santé publique (articles L.1311-6 et L.1311-7).

Porté conjointement par l'État, la Région et l'ARS, le PNSE 3 a été adopté pour la période 2015-2019. Il a été signé le 11 juillet 2017.

Ce plan régional vise à promouvoir un environnement favorable à la santé des citoyens en identifiant et en prévenant les pathologies en lien avéré ou suspecté avec l'environnement. Il définit des politiques d'intervention ainsi que des campagnes de formation et de communication. Il favorise la recherche et les actions au plus près des territoires pour réduire les expositions de la population.

Co-construit avec les acteurs locaux de la santé environnementale, le PRSE Nouvelle-Aquitaine repose sur 21 actions issues de priorités nationales adaptées aux réalités territoriales et régionales, aux priorités régionales de santé publique, ainsi qu'aux attentes et perceptions des habitants de Nouvelle-Aquitaine.

Les actions du PRSE 3 sont concrètes et en prise directe avec le quotidien de tous : amélioration et intensification de la lutte contre la prolifération du moustique tigre, application d'une stratégie de réduction des expositions aux pesticides, sensibilisation d'enfants de 7 à 11 ans aux enjeux de la santé environnementale, préservation de la qualité de l'eau potable, etc.

Les travaux du 4ème Plan National Santé Environnement (PNSE4) ont débuté en 2019.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.3 Etat initial de l'environnement, enjeux et perspectives d'évolution

5.3.1 Milieu physique

- **Généralités**

Les communes de Biarrotte, Sainte Marie-de-Gosse et Saint Laurent-de-Gosse se situent dans le Sud du département des Landes (40) à environ 20 km du littoral aquitain. La proximité du littoral ouvre le secteur aux masses d'air humides venant de l'Océan Atlantique. Le site bénéficie donc d'une influence océanique douce et humide.

Les communes concernées par le projet, citées ci-dessus, ne possèdent pas de station météorologique sur leur territoire. La climatologie du site est caractérisée à partir des données fournies par la station météorologique de Biarritz (indicatif 07602, LFBZ), localisée à 27 km de l'aire d'étude. Ces informations sont issues d'une période d'observation de 30 années entre 1979 et 2009.

- **Pluviométrie et température**

Sur les trente dernières années, la moyenne pluviométrique annuelle est de 121,8 mm, les valeurs les plus faibles se retrouvent sur le mois de juillet (71,3 mm) et les plus fortes sur le mois de novembre (179 mm). Cette répartition est caractéristique du climat océanique.

La température moyenne des dernières années relevée par la station de Biarritz/Anglet est de 14,2°C, avec une moyenne maximale de 20,8°C et une moyenne minimale de 8,4°C. Les moyennes mensuelles des températures et des précipitations sur la commune d'Anglet, station la plus proche (Biarritz/Anglet), sont présentées dans le tableau suivant.

Mois	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Précipitations (mm)	132	112	110	132,3	118,7	85,1	71,3	96,5	121,9	153	179	151
Températures moyennes (°C)	8,4	9	10,9	12,2	15,5	18,3	20,3	20,8	18,9	16	11,4	9

Tableau 4 : Données de pluviométrie et température à la station de Barritz/Anglet

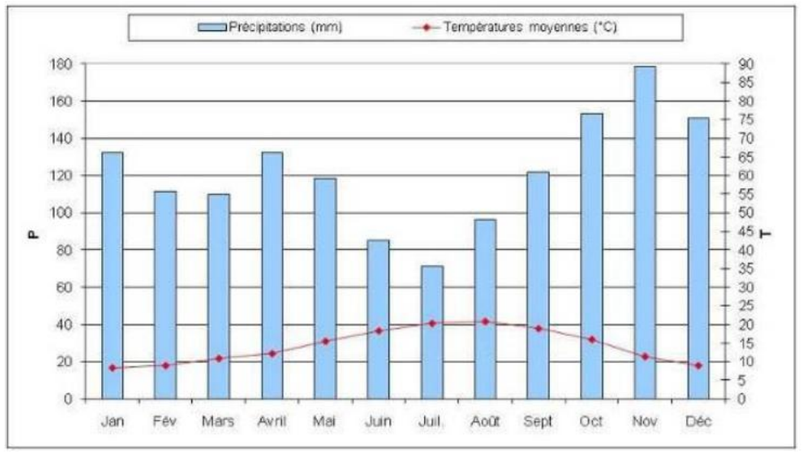


Figure 37 : Graphique de la pluviométrie et des températures à la station de Biarritz/Anglet

La moyenne annuelle des hauteurs cumulées de précipitations est relativement importante : 1462 mm, avec une répartition plus ou moins régulière des précipitations tout au long de l'année. Les mois de juin à août apparaissent comme étant les plus secs sans toutefois présenter de période de sécheresse.

La région est soumise à des précipitations importantes et à des températures douces, typique du climat Atlantique.

- **Topographie**

L'aire d'étude (en rouge sur la carte ci-après) est caractérisée par des altitudes oscillant environ entre 18 et 35 m. La pente la plus prononcée est de 78 % dans l'axe Ouest – Est. La pente moyenne du site est de 11% et le dénivelé positif est de 23 m. Ces résultats confèrent au site une topographie vallonnée.

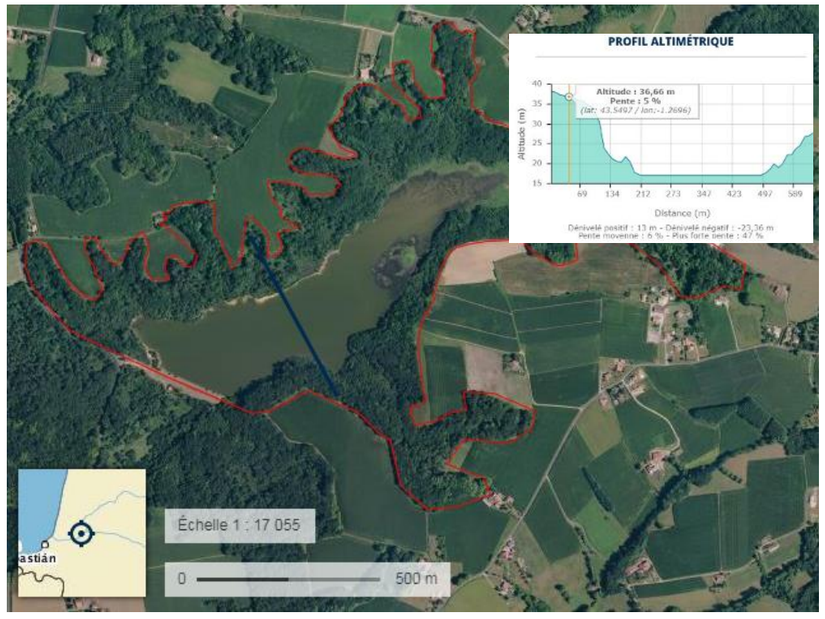


Figure 38: Profil altimétrique dans l'axe Nord-Ouest/Sud-Est

La topographie des boisements autour du plan d'eau est vallonnée. Toutefois l'étendue du plan d'eau de surface plane, est propice à l'implantation du projet.

- **Géologie**

Le périmètre d'étude est concerné par cinq formations géologiques : Sénonien supérieur, pliocène, trias, éocène moyen et Würm final/post-glaciaire.

c7-6. Sénonien supérieur (89.8 Ma – 66 Ma) : Il s'agit d'un flysch marno-gréseux qui, à la base, admet sur une épaisseur d'environ 100 ml quelques niveaux bréchiques et des bancs décimétriques de grès rubanés. Après une passée de marnes rougeâtres, se développent des alternances décimétriques de calcaires argileux à Fucoïdes, de marnes grises noduleuses et de

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

passées sableuses ; au sommet, les calcaires prennent une teinte rose ou verdâtre qui annonce les calcaires daniens. Cette zone géologique se situe sur les berges du lac de Bédorède.

p.Pliocène (5.3 Ma – 2.5 Ma) : La formation des Sables fauves ne s'observe qu'au Nord de l'Adour. Il s'agit decouches de sables fins alternant avec des bancs décimétriques d'argilites blanches ; gris-noir ou rougeâtres et, parfois, avec des bancs de grès ferrugineux. La base des sables est jalonnée par de nombreuses petites sources qui fournissent une eau rougeâtre, teintée par des oxydes ferriques. Cette zone géologique se situe en bordure d'aire d'étude.

t. Trias. (252 Ma – 201 Ma) : Le Trias ne s'observe que dans la partie Est du site d'étude, en affleurements sporadiques souvent très altérés et masqués par les éluvions et la végétation.

e5. Eocène moyen (Calcaires et marnes), (56 Ma – 33.9 Ma). L'Eocène moyen du Bas Adour est représenté soit par des calcaires à Nummulites soit par des marnes à microfaune planctonique. Les marnes occupent toute la région, de forme triangulaire, située au Nord de Saint-Barthélemy et comprise entre Saint-Laurent-de-Gosse et Biaudos à l'Est, et la faille qui marque la limite avec le Bartonien à l'Ouest. Pour O. Boulanger (Thèse 1968), ces marnes représentent le sommet de l'Yprésien et le Lutétien inférieur. Les calcaires correspondraient au Lutétien supérieur. Par analogie avec les couches de Brassempouy de la Chalosse, la transgression aurait eu lieu sur les marges du bassin, vers la fin du Lutétien. Cette zone géologique se situe sur les berges du lac de Bédorède.

Fyx. **Würm final. Post-Glaciaire**. Des vases et des niveaux tourbeux se rencontrent en effet souvent sur le littoral atlantique, en particulier dans le cours inférieur de l'Adour, où s'étendent de vastes zones aisément inondables : les Barthes. Une pellicule de « limons de débordement », actuels ou subactuels, recouvre parfois ces alluvions. Il s'agit des dépôts fluviatiles des basses vallées actuelles, pouvant être rapportés à la fin de la glaciation wurmienne et à l'époque flandrienne (début du Post-Glaciaire) caractérisée par un important remblaiement lié à une transgression marine connue sur le littoral atlantique (Ph. Legigan et H. Schoeller, 1966 ; Cl. Caratini et Ph. Legigan, 1970). Actuellement, cette zone géologique se situe au niveau du plan d'eau.

Failles : Les traits pointillés noirs représentent les failles masquées ou supposées. En géologie, une faille est une structure tectonique consistant en un plan ou une zone de rupture le long duquel deux blocs rocheux se déplacent l'un par rapport à l'autre. Ce plan divise un volume rocheux en deux compartiments qui ont glissé l'un par rapport à l'autre dans un contexte de déformation fragile. Ce déplacement et la déformation cisaillante sont dus aux forces exercées par les contraintes tectoniques, qui résultent de la tectonique des plaques ou à la force gravitaire. Deux failles traversent le site d'étude. Celles-ci peuvent résulter de tremblement de terre, ou modifier les mouvements de la roche en cas de séismes.

Située dans le Sud du département des Landes, l'aire d'étude appartient à des formations géologiques à dominante sablo-argileuses et de marnes et de calcaires. Ces sols argileux peuvent causer des risques liés aux aléas de gonflements d'argiles (cf. : Tableau 19).

La carte ci-après résume les différentes formations géologiques présentes sur le site.

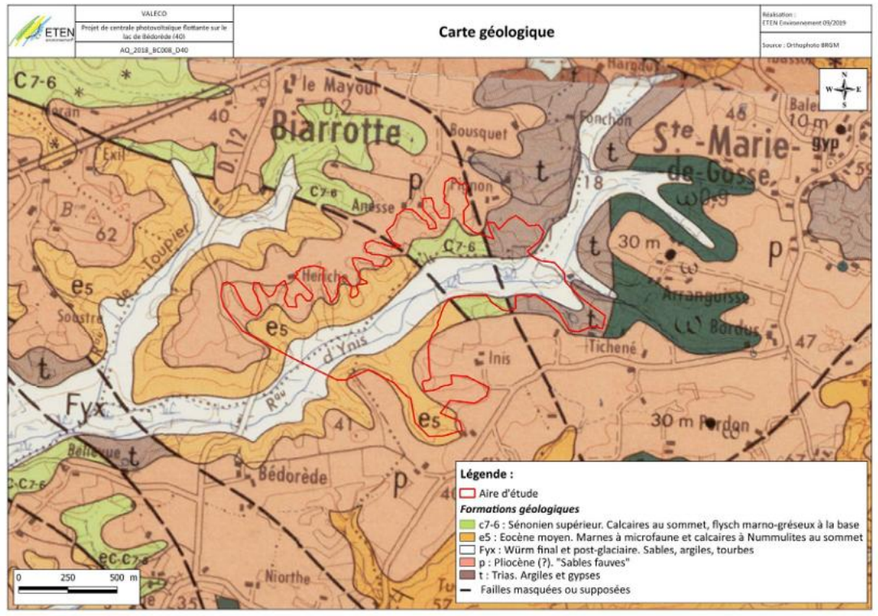


Figure 39 : Géologie de la zone d'étude

- **<u>Hydrogéologie</u>**

Le site d'étude renferme 2 masses d'eau souterraines :

- FRFG044 Molasses du bassin de l'Adour et alluvions anciennes de Piémont ;
- FRFG052 Terrains plissés du Bassin Versant de la Nive, Nivelle, Midouze.

Ces deux masses d'eau sont libres et donc potentiellement concernées par le projet.

La masse d'eau souterraine (FRFG044) Molasses du bassin de l'Adour et alluvions anciennes de Piémont comporte un état quantitatif de l'aquifère libre « bon » et un état chimique jugé « Mauvais ». La masse d'eau souterraine (FRFG052) Terrains plissés du Bassin Versant Nive, Nivelle, Midouze comporte un état quantitatif et un état chimique « Bon »

L'objectif pour ces masses d'eau dans le cadre du SDAGE 2016-2021 est de préserver le bon état quantitatif et d'atteindre le bon état chimique en 2027.

L'état des lieux de 2013 indique que les pressions notamment de nitrates d'origine agricole exercent une pression significative sur ces masses d'eau. Les pressions de prélèvements d'eau ne sont pas significatives (cf. figure ci-dessous).

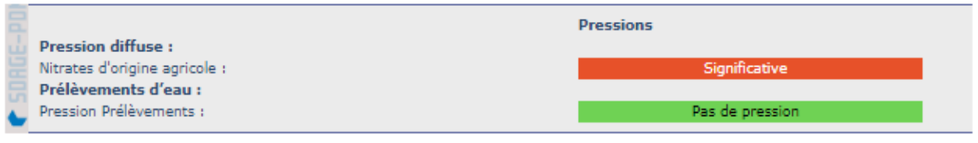


Figure 40 : Analyse de la qualité des masses d'eau (source : ARS)

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Les masses d'eau souterraines libres en présence subissent des pressions significatives d'origine agricole. L'état chimique jugé mauvais indique une certaine vulnérabilité de la ressource. Il convient de ne pas accentuer cette vulnérabilité.

- **Cours d'eau et masses d'eau superficielles**

L'aire d'étude est localisée sur la zone hydrographique de L'Adour du confluent de L'Aran (La Joyeuse) au confluent de l'Ardanavy (Q836) et concernée par la masse d'eau rivière « Canal du Moulin de Biaudos » (FRFRT6_8) et le plan d'eau « lac de Bédorède » codifié (Q836500). Les cours d'eau arrivant en amont du lac ressortent par un barrage aménagé en aval.

Par arrêté du 7 Octobre 2013, le cours d'eau du canal du moulin de Biaudos a été classé en liste 1 prévue par l'article L214-1 du code de l'environnement. Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants régulièrement installés sur ce cours d'eau est subordonné à des prescriptions permettant de maintenir le très bon état écologique des eaux, de maintenir ou d'atteindre le bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant ou d'assurer la protection des poissons migrateurs vivant alternativement en eau douce et en eau salée. Les axes à grands migrateurs amphihalins représentent le potentiel de développement de ces espèces migratrices amphihalines dans le bassin Adour Garonne identifié par les COGEPOMI (Comité de Gestion des Poissons Migrateurs). En effet, le cours d'eau du canal du moulin de Biaudos est classé comme axe migrateur amphihalin.

Afin de maintenir ou d'améliorer la qualité des masses d'eau superficielle, des objectifs ont été mis en place, en application de la circulaire du 17 mars 1978 sur « la politique des objectifs de qualité des cours d'eau, canaux, lacs ou étangs ». Tous ces objectifs de qualité sont repris dans le SDAGE2F3 adopté par le comité de bassin et approuvé par le préfet coordinateur de bassin.

L'état écologique des masses d'eau est modélisé comme **bon et l'état chimique est non classé**. L'objectif dicté par le SDAGE 2016-2021 à l'horizon 2021 est de préserver un bon état écologique et chimique.

- **Zones inondables**

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2011 dans les Landes, la commune de Sainte Marie-de-Gosse et la commune de Saint Laurent-de-Gosse, concernées par le projet sont soumises aux risques d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau. Les communes concernées par le projet ne sont pas exposées à un territoire à risque important d'inondation (TRI) mais sont inscrites dans l'Atlas des zones inondables.

Le site d'étude n'est néanmoins **pas soumis** à un zonage réglementaire des plans de prévention des risques pour les inondations.

- **Risques naturels et technologiques**

D'après le dossier départemental sur les risques majeurs des Landes, ont été recensés sur les communes concernées par l'étude, les risques naturels et technologiques suivants :

NATURE DU RISQUE	NIVEAU DE RISQUE	REMARQUES
Sismicité *(Géorisque)*	**Faible**	Zone sismique de niveau 3
Aléa feu de forêt *Ministère de l'Écologie*	**Moyen**	Prendre en compte dans la mise en place du projet
Aléa retrait/gonflement d'argiles *BRGM*	**Aléa moyen**	Prendre en compte dans la mise en place du projet
Zone inondable *Cartorisqueprim.net*	**Faible**	/
Remontée des eaux de nappe *BRGM*	**Présence de secteurs où la nappe est affleurante**	Tenir compte du risque dans l'implantation du parc
Tempête	**Faible**	/
Effondrement de galeries souterraines	**Faible**	/

NATURE DU RISQUE	NIVEAU DE RISQUE	REMARQUES
Rupture de barrage ou de digue	**Faible**	Prendre en compte dans la mise en place du projet

Tableau 5 : Risques naturels et technologiques présents sur la zone d'étude

5.3.2 Milieux naturels et biodiversité

L'ensemble des résultats présentés ci-après sont issus des inventaires et études réalisés dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact pour le dépôt de permis de construire de la centrale photovoltaïque de Bédorède.

- **Les périmètres réglementaires**

La commission européenne, en accord avec les Etats membres, a fixé, le 21 mai 1992, le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire. Ce réseau est nommé Natura 2000. L'objectif de ce réseau écologique est de favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire en instaurant un ensemble cohérent de sites remarquables, appelés « sites Natura 2000 », tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles.

L'aire d'étude est concernée par le site Natura 2000 « **Barthes de l'Adour » FR7210077**, classé en Zone de Protection Spéciale (ZPS) au sein de la Directive Oiseaux.

D'autres site Natura 2000, classé en Zone de de Conservation Spéciale (ZCS) au sein de la Directive Habitat, sont présents aux alentours du site, il s'agit :

- Des « Barthes de l'Adour » FR7200720, à environ 1,5 km au Sud du site. Une connexion hydraulique existe entre le site d'implantation et cette ZCS ;
- De « L'Adour » FR7200724, à environ 3 km au Sud du site. Une connexion hydraulique existe entre le site d'implantation et cette ZCS ;
- Des « Zones humides associées aux marais d'Orx » FR7200719, à environ 1,5 km au Nord du site.

- **Les périmètres d'inventaire**

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

L'aire d'étude est concernée par la **ZNIEFF de type 1** « Vallées de Lesteyras, du Canal du Moulin de Biaudos et de ses affluents » 720030090.

D'autres ZNIEFF de Type 1 sont localisées aux alentours du site, il s'agit :

- Des « Tourbières du Grand Moura de Montrol, du Moura de Passeben et du Moura de Bignau » 7200030086, à environ 2 km au Sud du site ;
- Du « Lit mineur et berges de l'Adour et des Gaves réunis » 720030088, à environ 3 km au Sud du site. Il existe une connexion hydraulique entre le cours d'eau qui travers l'aire d'étude et le cours d'eau de cette ZNIEFF de type1 ;
- De la « Réserve de Lesgau et Barthes de Nastres » 720030089, à environ 6 km à l'Ouest du site.

L'aire d'étude est concernée par la **ZNIEFF de type 2** « L'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive, tronçon des Barthes » 720030087.

Une autre ZNIEFF de type 2 est localisé à environ 3,5 km au Sud du site, il s'agit des « Barthes de la rive gauche de l'Adour » 720007925. Il existe une connexion hydraulique entre le cours d'eau qui traverse l'aire d'étude et le cours d'eau de cette ZNIEFF.

Les ZICO (Zones d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux) sont des zones faisant partie d'un inventaire d'espaces remarquables sans contraintes réglementaires.

Le périmètre du site d'étude est concerné par une ZICO, il s'agit des « **Barthes de l'Adour** (dont ZPS Réserve de chasse de Saint-Martin **de Seignanx**) » ZO0000606.

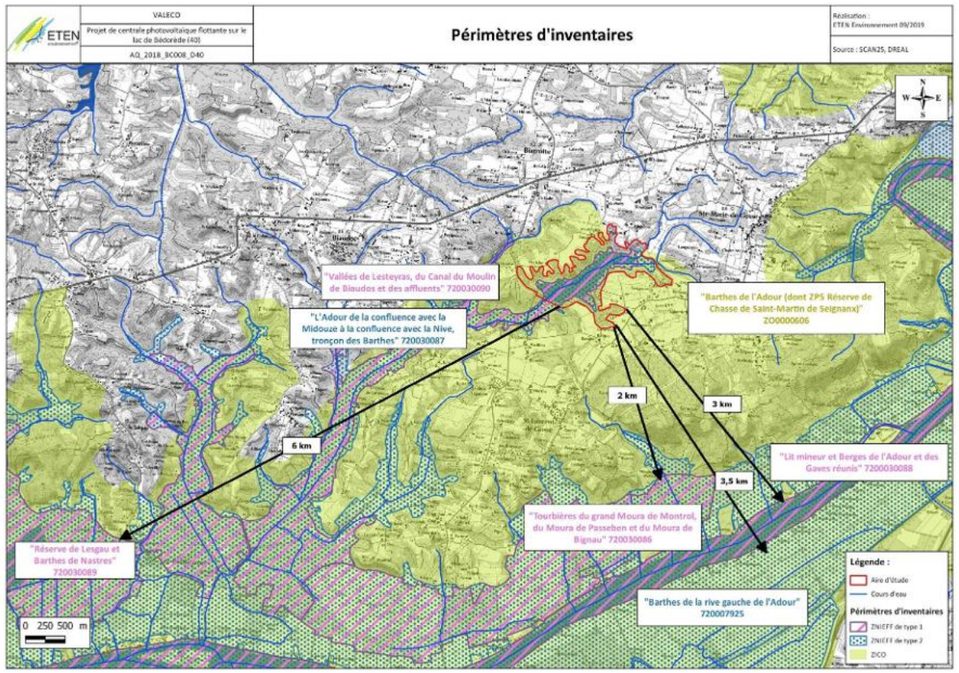


Figure 41 : Cartographie des ZNIEFF et ZICO autour de la zone d'étude

5.3.3 Milieu humain

- **La population**

Le projet est localisé sur les territoires communaux de Biarrotte, Sainte Marie-de-Gosse et Saint Laurent-de-Gosse (40). Après une chute dans les années 70, 80, la population de ces communes a de nouveau augmenté dans les années 2000 jusqu'en 2016.

La densité de population observée sur les trois communes est très faible au regard des densités moyennes régionale (69 hab./km²), départementales (44 hab./km²) et françaises (103 hab./km²).

Les données démographiques des communes révèlent une timide attractivité, dans un contexte rural et peu peuplé.

- **L'habitat**

Les parcs de logements des trois communes concernées par le projet ont augmenté continuellement et de manière constante depuis 1968. Depuis 1968, les constructions de résidences principales ont doublé voire triplé jusqu'en 2016. Le nombre de résidences secondaires apparait toutefois relativement faible et en constante augmentation.

L'aire d'étude s'intègre dans un territoire peu peuplé même si le contexte démographique dénote une augmentation de la pression foncière depuis 1968.

- **Activités économiques**

Les principales activités économiques sur les trois communes sont liées aux commerces, transports et services divers qui représentent un peu plus de 40%. L'activité secondaire est l'agriculture, la sylviculture, et la pêche.

L'aire d'étude est actuellement un site privé vouée à l'irrigation des terres agricoles. La pêche et la chasse au Pigeon ramier y sont pratiquées. Le site est également parcouru lors d'évènements sportifs.

L'activité agricole est bien présente autour du site d'étude. En effet, le lac de Bédorède permet l'irrigation d'environ 325 ha de terres agricoles à proximité. La culture du maïs est majoritaire par rapport aux autres types de cultures aux abords du site d'étude.

L'occupation des terres agricoles sur les communes concernées par le projet est présentée ci-dessous :

Surface des terres agricoles sur la commune en %	
Biarrotte	52.4 %
Sainte Marie-de-Gosse	41.3 %
Saint Laurent-de-Gosse	38.2 %

Tableau 6 : Surfaces des terres agricoles sur les communes d'implantation du projet

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

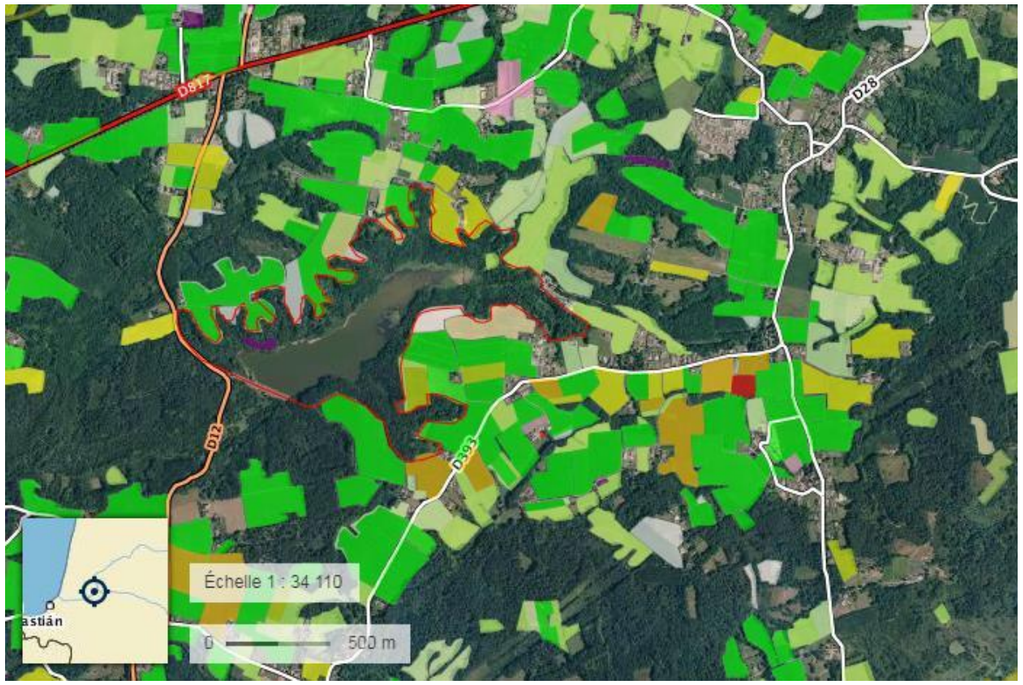


Figure 42: Relevé parcellaire agricole de 2018

- **Activités de loisirs**

Le lac de Bédorède est un site fréquenté par les randonneurs, en effet un sentier d'intérêt communautaire aménagé par la communauté de communes du Seignanx et le CPIE Seignanx Adour longe une partie du lac. Ce sentier est également utilisé lors d'événements sportifs comme les courses de VTT, les randonnées pédestres, … Les pêcheurs sont également des usagers du site bien que les activités nautiques et la baignade soient interdite.

Figure 43: Tracé et pancartes du sentier communautaire

- **Voiries et servitudes**

Le site est accessible depuis la RD12 Route d'Europe, reliant Biarrotte à Saint Laurent-de-Gosse. En 2014, le total moyen des véhicules fréquentant cette route départementale par jour était de 1840, soit environ 76 véhicules par heure.

Une servitude pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation se situe à l'ouest du site d'étude, localisée sous la RD12 (source : PLU de Biarrotte).

5.3.4 Paysage et patrimoine culturel

- **Analyse du paysage à l'échelle du département**

Le département des Landes est constitué de 3 grandes unités paysagères : le littoral, le plateau landais et les territoires de l'Adour (cf. Figure, ci-dessous). À l'échelle du territoire, le site d'étude est localisé au niveau des territoires de l'Adour. En effet, le projet se localise à environ 3 km du fleuve Adour.

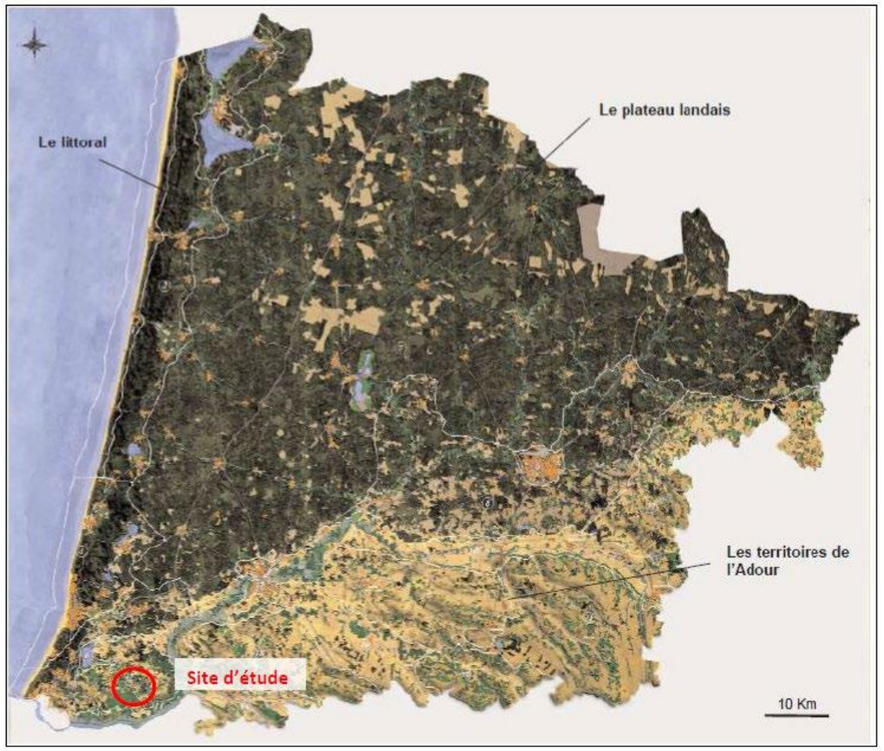


Figure 44 : Cartographie des paysages dans les Landes

- **Le territoire de l'Adour : le Bas-Adour**

Le territoire de l'Adour se découpe en 3 grands secteurs paysagers : Le Luy, Le Moyen Adour et le Bas-Adour. Le site d'étude se situe dans le secteur du Bas-Adour, cultivé en maïs et accueillant de vastes boisements marécageux. Ce secteur du territoire de l'Adour se situe au sud du département des Landes. Le site d'étude est plutôt tourné vers un paysage vallonné

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

agricole et boisé. Ce paysage se caractérise par l'alternance des vues lointaines et proches, par les trames arborées présentes et les vastes cultures agricoles.

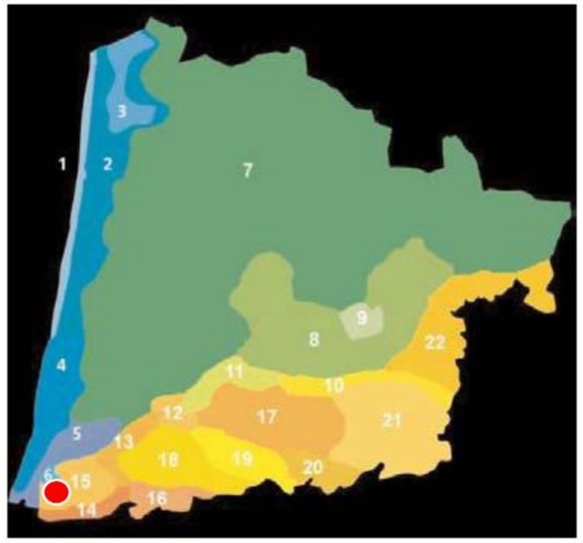


Figure 45 : Topographie des Landes

Bien que cette partie du territoire soit d'une part agricole, la topographie du secteur vallonnée et les masses arborées favorisent peu les vues lointaines.

- **Patrimoine culturel**

La commune de Biarrotte est concernée par 2 sites classés en tant que monuments naturels (sous protection rigoureuse) : le Parc du château de Camiade et le Parc de la maison Mayou.

La commune de Saint Laurent-de-Gosse est concernée par un monument inscrit et classé, il s'agit du Château de Montpellier-sur-Adour. Les sites classés et inscrits des communes concernées par le projet se situent à plus de 500m de l'aire d'étude, il n'y a donc pas de co-visibilité.

La commune de Sainte Marie-de-Gosse est concernée par un monument classé ou inscrit comme historique, il s'agit de l'église Sainte-Marie.

Un monument est inscrit au titre des monuments historiques sur la commune de Biarrotte, il s'agit de l'église Saint-Étienne. Les monuments historiques des communes concernées par le projet ne se situent pas à proximité de l'aire d'étude, il n'y a donc pas de co-visibilité.

De plus, aucun site archéologique n'est recensé sur la zone d'étude.

5.3.4.1 Perspectives d'évolution avec ou sans projet photovoltaïque

Elément analysé	Comparaison avec et sans projet	Evolution
Milieu physique	Avec projet	Impact très faible en phase de chantier et d'exploitation
	Sans projet	Conditions physiques non modifiées
Milieu hydraulique (risque de pollution accidentelle, imperméabilisation, ...)	Avec projet	Risque accidentel en phase chantier et très faible imperméabilisation
	Sans projet	Conditions actuelles non modifiées
Milieu humain	Avec projet	Effet faible, changement du paysage perçu pour les usagers du site
	Sans projet	Site naturel et sauvage préservé – paysage perçu conservé, possibilité de fréquenter le site.
Paysage et patrimoine culturel	Avec projet	Impact paysagé modéré pour les usagers du site (sentier d'intérêt communautaire)
	Sans projet	Potentiel enfrichement – terrains abandonnés
Milieu naturel	Avec projet	Altération des habitats d'espèces d'amphibiens, d'oiseaux d'eau, d'insectes, de reptiles, ...
	Sans projet	Evolution naturelle du site – Site favorable au Balbuzard pêcheur dans le cadre du programme de réintroduction locale.

Légende :

Caractère amélioré ou condition d'habitat améliorée

Caractère maintenu ou milieu favorable

Caractère légèrement dégradé ou milieu faiblement impacté

Caractère fortement dégradé ou milieu dégradé

Figure 46 : Résumé des perspectives d'évolution avec/sans projet

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.4 Incidences notables prévisibles de la déclaration de projet sur l'environnement

5.4.1 Effets prévisibles sur l'urbanisme

- **Compatibilité avec le SRADDET**

Le SRADDET doit fixer des objectifs relatifs au climat, à l'air et à l'énergie portant sur notamment :

1. l'atténuation du changement climatique, c'est-à-dire la limitation des émissions de gaz à effet de serre ;
2. l'adaptation au changement climatique ;
3. La lutte contre la pollution atmosphérique ;
4. la maîtrise de la consommation d'énergie, tant primaire que finale, notamment par la rénovation énergétique ; un programme régional pour l'efficacité énergétique doit décliner les objectifs de rénovation énergétique fixés par le SRADDET en définissant les modalités de l'action publique en matière d'orientation et d'accompagnement des propriétaires privés, des bailleurs et des occupants pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique de leurs logements ou de leurs locaux privés à usage tertiaire ;
5. le développement des énergies renouvelables et des énergies de récupération, notamment celui de l'énergie éolienne et de l'énergie biomasse, le cas échéant par zones géographiques.

La modification ne remet pas en cause les orientations précitées en permettant le développement économique sur le territoire par le biais de la création d'un parc photovoltaïque.

A contrario, toutes les mesures citées ci-dessus vont dans le même sens que le développement du parc photovoltaïque.

- **Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne**

Les efforts engagés dans le cadre du projet **répondront directement aux mesures du SDAGE 2016-2021**, qui fixe 4 grandes orientations :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- Réduire les pollutions,
- Améliorer la gestion qualitative,
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Des mesures ERC ont été mises en place afin de limiter l'impact potentiel du projet sur les milieux aquatiques. De plus, un suivi environnemental sera effectué durant toute la durée d'exploitation de la centrale photovoltaïque flottante. Ainsi, la modification ne remet pas en cause les orientations précitées.

- **Compatibilité avec le Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux des Landes (PPGDND)**

Les objectifs de prévention des déchets non dangereux sont définis à horizon 6 ans (2018) et 12 ans (2024). Ils s'appuient sur les objectifs réglementaires mais aussi sur les retours d'expériences landais, français et européen. Ils sont les suivants :

6. Réduire les quantités d'ordure ménagères de 7% d'ici 2018 et 10% d'ici 2024,
7. Réduire la nocivité des déchets,
8. Réduire les quantités d'encombrants collectés par habitant et par an,
9. Stabiliser les quantités de déchets verts collectés par habitant et par an,
10. Objectifs de prévention des déchets d'activités économiques

Afin d'atteindre ces objectifs principaux, ce nouveau Plan départemental de prévention s'articule autour des priorités suivantes :

- Poursuivre et amplifier les actions déjà mises en place ;
- Créer une dynamique départementale, rassemblant et coordonnant les différentes actions territoriales en faveur de la réduction à la source des déchets ;
- Créer des partenariats, relais, de manière à élargir le champ d'action et renforcer son ancrage territorial ;
- Suivre les résultats obtenus dans une démarche d'amélioration continue.

La modification des documents d'urbanisme ne remet pas en cause le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux des Landes (PPGDND).

- **Compatibilité avec le PRAD**

Les différents enjeux sont :

- Une agriculture performante et attractive qui permette de renforcer l'économie agricole de la région,
- Une agriculture forte de ces territoires qui accompagne le développement rural,
- Une agriculture garante des ressources environnementales,
- Une agriculture qui garantisse une alimentation de qualité, sécurisée et locale en lien avec l'attente sociétale.

Le terrain ne se situant pas sur des terres agricoles, la modification des documents d'urbanisme ne remet pas en cause les enjeux du PRAD.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.4.2 Effets prévisibles sur le milieu physique

L'ensemble des impacts sur le milieu physique est récapitulé dans le tableau suivant :

ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	TYPE D'IMPACT	DURÉE DE L'IMPACT[1]	TEMPS DE RÉPONSE	NATURE DE L'IMPACT[2]	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT
Climat	Participation à la réduction des gaz à effet de serre	Direct	Permanent	Court terme	+	**Faible**
Topographie	Très légers terrassements/nivellements au niveau de l'implantation des pistes et des bâtiments	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
Sols	Remaniements ponctuels du sol en phase travaux (pistes, bâtiments, tranchées de raccordement)	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
Masses d'eau souterraines	Modification ponctuelle des écoulements en phase travaux	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Très faible**
	Risque de pollution accidentelle liée aux engins de chantier en phase travaux	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
	Risque de pollution diffuse en phase d'exploitation	Direct	Permanent	Moyen terme	-	**Faible**
Masses d'eaux superficielles et planes d'eau	Modification ponctuelle des écoulements en phase travaux	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Très faible**
	Risque de pollution accidentelle liée aux engins de chantier en phase travaux	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Modéré**
	Risque de pollution diffuse en phase d'exploitation	Direct	Permanent	Moyen terme	-	**Faible**

Tableau 7: Récapitulatif des impacts bruts du projet sur le milieu physique

[1] Les impacts jugés permanents sont des impacts irréversibles, y compris ceux causés par les travaux
Les impacts jugés temporaires sont des impacts réversibles, y compris pendant la phase de travaux. La durée de vie de l'installation est estimée à 30 ans. La durée de la phase chantier est estimée entre 6 et 10 mois.

[2] - : Impact négatif + : Impact positif

5.4.3 Effets prévisibles sur le milieu humain

L'ensemble des impacts sur le milieu humain est récapitulé dans le tableau suivant :

ELEMENT IMPACTE	CARACTERISTIQUE DE L'IMPACT	TYPE D'IMPACT	DUREE DE L'IMPACT[3]	TEMPS DE REPONSE	NATURE DE L'IMPACT[4]	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT
Emploi et retombées locales	Création et/ou maintien d'emplois en phase travaux	Direct	Temporaire	Court terme	+	**Faible**
	Retombées locales en phase travaux	Direct	Temporaire	Court terme	+	**Faible**
	Retombées locales en phase d'exploitation	Direct	Permanent	Court terme	+	**Faible**
Trafic routier	Légère augmentation du trafic sur la RD12 en phase travaux	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
	Trafic en phase d'exploitation	Direct	Permanent	Court terme	/	**Nul**
Réseau électrique	Enfouissement des lignes électriques dans le cadre du raccordement au réseau	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
Santé	Risque de dégradation de la qualité de l'air en phase travaux	Indirect	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
	Risque de dégradation de la qualité de l'air en	Indirect	Permanent	Court terme	/	**Nul**

[3] Les impacts jugés permanents sont des impacts irréversibles, y compris ceux causés par les travaux
Les impacts jugés temporaires sont des impacts réversibles, y compris pendant la phase de travaux

[4] - : Impact négatif + : Impact positif

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ELEMENT IMPACTE	CARACTERISTIQUE DE L'IMPACT	TYPE D'IMPACT	DUREE DE L'IMPACT[3]	TEMPS DE REPONSE	NATURE DE L'IMPACT[4]	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT
	phase d'exploitation					
	Risque de dégradation de la qualité de l'ambiance sonore en phase travaux	Indirect	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
	Risque de dégradation de la qualité de l'ambiance sonore en phase d'exploitation	Indirect	Permanent	Court terme	/	**Nul**
	Dangers de l'électricité sur la santé humaine	Indirect	Permanent	Court terme	-	**Faible**
Sécurité	Risque incendie	Indirect	Permanent	Court terme	-	**Faible**
	Risque lié à la foudre	Indirect	Permanent	Court terme	-	**Faible**
	Risque lié à l'arrachage d'une structure	Indirect	Permanent	Court terme	-	**Très faible**
	Risque lié à l'électricité	Indirect	Permanent	Court terme	-	**Faible**
Circulation aérienne	Réflectance des panneaux solaires	Indirect	Permanent	Moyen terme	/	**Nul**

Tableau 8 : Récapitulatif des impacts bruts du projet sur le milieu humain

[5] - : Impact négatif + : Impact positif

5.4.4 Effets prévisibles sur le paysage et le patrimoine culturel

L'ensemble des impacts sur le paysage est récapitulé dans le tableau suivant :

ELEMENT IMPACTE	CARACTERISTIQUE DE L'IMPACT	TYPE D'IMPACT	DUREE DE L'IMPACT	TEMPS DE REPONSE	NATURE DE L'IMPACT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT
Paysage perçu et vécu	Vues depuis l'entrée du site sur la RD12. Création d'un nouveau paysage « de l'énergie ». Changement du paysage vécu pour les usagers du site.	Direct	Permanent	Court terme	-	**Faible**
Paysage de loisirs	Paysage naturel impacté sur le sentier d'intérêt communautaire	Direct	Permanent	Court terme	/	**Modéré**
Paysage culturel	Pas d'éléments patrimoniaux	Direct	Permanent	Court terme	/	**Nul**

Tableau 9 : Récapitulatif des impacts bruts du projet sur le paysage et le patrimoine

5.4.5 Effets prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité

Le projet met en place des mesures d'évitement, de réduction et de suivi du chantier en phase travaux et en exploitation afin de s'articuler positivement avec maintien des milieux naturels et de la biodiversité. Ces mesures seront présentées en partie 4.2.4.

Le tableau ci-dessous récapitule les impacts bruts du projet sur le milieu naturel.

ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	TYPE D'IMPACT	DURÉE DE L'IMPACT	TEMPS DE RÉPONSE	NATURE DE L'IMPACT[5]	IMPORTANCE DE L'IMPACT
Habitats naturels	Destruction ponctuelle d'habitats en phase chantier	Direct	Permanent	Court terme	-	**Faible**
	Altération des habitats en phase chantier	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Modéré**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	TYPE D'IMPACT	DURÉE DE L'IMPACT	TEMPS DE RÉPONSE	NATURE DE L'IMPACT [5]	IMPORTANCE DE L'IMPACT
	Altération d'habitats naturels aux abords du projet en phase chantier	Indirect	Temporaire	Court terme	-	**Modéré**
	Altération des habitats naturels au droit du raccordement	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
	Altération des habitats naturels en phase exploitation (interventions ponctuelles)	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Très faible**
Flore	Altération de la flore en phase chantier	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Modéré**
	Destruction de la flore commune en phase chantier	Direct	Permanent	Court terme	-	**Faible**
	Altération de la flore aux abords du projet en phase chantier	Indirect	Temporaire	Court terme	-	**Modéré**
	Risque de propagation d'espèces invasives en phase chantier	Indirect	Temporaire	Moyen terme	-	**Modéré**
	Altération de la flore en phase exploitation (interventions ponctuelles)	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Très faible**
Zones humides	Destruction de zones humides en phase chantier	Direct	Permanent	Court terme	-	**Nul**
	Altération des zones humides en phase chantier	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
	Altération des zones humides en phase exploitation (interventions ponctuelles)	Directe	Temporaire	Court terme	-	**Nul**
Habitats d'espèces faunistiques	Diminution de la zone d'alimentation des mammifères semi-aquatiques	Direct	Permanent	Long terme	-	**Faible**
	Diminution de la zone de chasse des chiroptères	Direct	Permanent	Long terme	-	**Faible**
	Perturbation en phase travaux des mammifères terrestres (Genette commune, Ecureuil roux, …)	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
	Altération des habitats des reptiles en phase travaux	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Très faible**
	Perturbation en phase travaux de la faune piscicole et benthique	Direct	Temporaire	Long terme	-	**Modéré**
	Perturbation en phase d'exploitation de la faune piscicole et benthique	Direct	Temporaire	Long terme	-	**Méconnu**
	Altération des habitats de maturation des odonates en phase travaux	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
	Perte de la surface d'alimentation, de repos et de transit pour les oiseaux	Direct	Temporaire	Long terme	-	**Modéré à fort**
	Risque de mortalité des oiseaux et des chiroptères dû aux collisions sur la centrale flottante	Direct	Temporaire	Long terme	-	**Méconnu**
	Altération des habitats d'amphibiens et risque d'écrasement des individus via le passage des engins en phase travaux	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
	Perturbation et dérangement de la faune (mammifères, oiseaux, reptiles et insectes) lors des opérations d'entretien et de maintenance en phase d'exploitation	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
Faune	Perturbation des activités vitales en phase chantier	Direct	Temporaire	Court terme	-	**Faible**
Fonction-nalités écologiques	Coupure du cheminement pour la faune	Direct	Permanent	Long terme	-	**Modéré**
	Perte de surface au sein du territoire	Direct	Permanent	Long terme	-	**Modéré**

Tableau 10 : Récapitulatif des impacts bruts du projet sur les milieux naturels et la biodiversité

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.5 Mesures intégrées au projet

5.5.1 Mesures d'évitement intégrées au projet

Dans le cadre de la conception du projet, plusieurs mesures d'évitements ont été intégrées :

- **ME 1** : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m minimum ;
- **ME 2** : Conservation du réseau hydrographique ;
- **ME 3** : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort ;
- **ME 4** : Maintien du sentier d'intérêt communautaire.

- **ME1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m et mise en place d'un système d'ancrage**

La centrale photovoltaïque, telle qu'elle a été conçue, se trouve éloignée des berges afin d'éviter les impacts négatifs du marnage. Ainsi, les ilots flottants se situeront à au moins 10 mètres des berges, qui ne subiront aucun remodelage à l'exception des rampes de mises à l'eau. Ces rampes de mise à l'eau s'étalent sur une surface de 500 m2 sur la berge de la digue.

Ainsi, ces milieux seront préservés, et garderont leur fonctionnalité écologique, en particulier pour la reproduction des amphibiens, l'émergence des odonates, et l'alimentation des oiseaux d'eau. Les parties libres du plan d'eau restantes (15 ha environ) pourront également être utilisées par les oiseaux d'eau et autres espèces aquatiques.

Ainsi, le plan d'eau ne sera pas totalement recouvert de panneaux photovoltaïques flottants. Cet évitement permet de préserver une partie des habitats de reproduction et d'alimentation des amphibiens, reptiles, mammifères semi-aquatiques et des oiseaux d'eau.

Les premières variantes proposées par le maître d'ouvrage envisageaient la fixation de la structure flottante sur les berges du lac. Les fixations sur les berges auraient impacté des habitats à fort voire très forts enjeux. Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place un système d'ancrage au fond du lac.

Ce système permet de conserver les berges en l'état et d'éviter des impacts conséquents sur les habitats. Au total 260 ancres seront fixées au fond du lac. Une étude géotechnique viendra compléter l'étude bathymétrique déjà réalisée pour assurer le positionnement des ancres en fonction de la topographie, des sédiments et autres informations techniques concernant le fond du lac.

- **ME2 : Conservation du réseau hydrographique**

Le lac de Bédorède est connecté à un vaste réseau hydrographique. En particulier par le Canal du moulin de Biaudos qui se jette dans le lac en amont et ressort en aval par un barrage aménagé. Aussi, les nombreux talwegs localisés autour du lac ne seront pas impactés par le projet.

Cet évitement permet non seulement de maintenir un corridor écologique, mais également d'éviter la destruction de zones humides et de milieux aquatiques, et ainsi de préserver les populations d'espèces faunistiques inféodées à ces milieux.

- **ME3 : Evitement des secteurs à enjeux forts et très forts**

Sur 50,3 ha de secteur à enjeu fort identifié au sein de l'aire d'étude, la centrale photovoltaïque va s'implanter sur seulement 75 m². 32,8 ha de secteur à enjeu très fort ont également été identifié, le projet prévoit de s'implanter du 1 534 m². Cela représente un impact sur moins de 0,01% sur les milieux naturels à enjeu fort à très fort.

Le site d'étude est constitué d'habitats naturels variés favorables à divers cortèges d'espèces terrestres et aquatiques.

- Le plan d'eau abrite un ilot végétalisé permettant le refuge voire la nidification de l'avifaune (Anatidés, Ardéidés, rapaces, des dizaines de Grand cormorans …). Cet habitat d'environ 3000 m² sera entièrement préservé et aucun équipement photovoltaïque ne sera disposé dans un rayon de 100 m de part et d'autre de ses berges. Cette mesure permet de conserver un ilot végétalisé, présentant un enjeu très fort, favorable au repos, à l'alimentation et à la reproduction d'oiseau d'eau. Durant la période d'inventaires un nid de Grèbe huppé avait été découvert sur cet îlot. Cet habitat fait également office de zone de repos pour les Grands cormorans (plusieurs dizaines d'individus observés).

De plus, le porteur de projet s'engage à éviter entièrement la partie nord du lac, en raison d'enjeux très fort. En effet ce secteur du lac, plus sauvage que la partie sur laquelle s'implante le projet, est favorable à la reproduction et l'alimentation de nombreuses espèces (Amphibiens, Oiseaux d'eau, Cistude d'Europe, Mammifères aquatiques, …).

- Les berges du lac sont intégralement évitées, hors-mis la berge au niveau de la digue, utilisée en phase travaux. Les berges végétalisées présentent des enjeux forts à très forts en raison de leurs fonctionnalités écologiques. En effet de nombreuses espèces s'alimentent sur les berges comme le Héron pourpré, le Bihoreau gris, l'Aigrette garzette, … ou bien d'autres espèces utilisent les berges pour nicher. C'est le cas du Martin-pêcheur d'Europe qui niche sur une partie abrupte au sud du lac. Les odonates utilisent également la végétation des berges pour émerger.
- Le site d'étude comporte des boisements à enjeux forts en raison d'un cortège varié d'oiseaux nicheur comme la Bondrée apivore, la Buse variable, le Milan noir, …, de coléoptères saproxyliques comme le Grand capricorne, le Lucane cerf-volant, d'arbres favorables au gîte des chiroptères et de mammifères protégés comme la Genette commune ou l'Ecureuil roux. L'ensemble des boisements seront évités par le projet.
- Le projet évite l'ensemble de la flore protégée sur le site. Il s'agit de la Naïade marine présente à proximité des berges et du Lotier grêle localisée au sein d'une prairie mésophile.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Afin d'éviter des sensibilités significatives liées à ces milieux, le maître d'ouvrage s'engage à préserver ces habitats, représentant une surface de 83 ha de l'aire d'étude, soit environ 91 % des habitats du site d'étude. **Aucun équipement photovoltaïque ne sera disposé sur ces zones à enjeux forts et très forts.**

- **ME4 : Maintien du sentier d'intérêt communautaire**

  Le lac de Bédorède est en partie bordé par le sentier d'intérêt communautaire mis en place par la commune de Biarrotte et le CPIE Seignanx Adour. Ce sentier fréquenté par les randonneurs, VTTistes, … est référencé sur le site de l'office de tourisme du Seignanx.

Le maître d'ouvrage s'engage à maintenir l'accessibilité du sentier, en ajustant la localisation de la clôture de la centrale photovoltaïque tout en assurant la sécurité du site.

La carte ci-après présente les mesures d'évitements mises en œuvre dans le cadre du projet.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ETEN environnement	VALECO Projet de centrale photovoltaïque flottante sur le lac de Bédorède (40) AQ_2018_BC008_D40	**Mesures d'évitement**	Réalisation : ETEN Environnement 01/2020 Source : Orthophoto BRGM

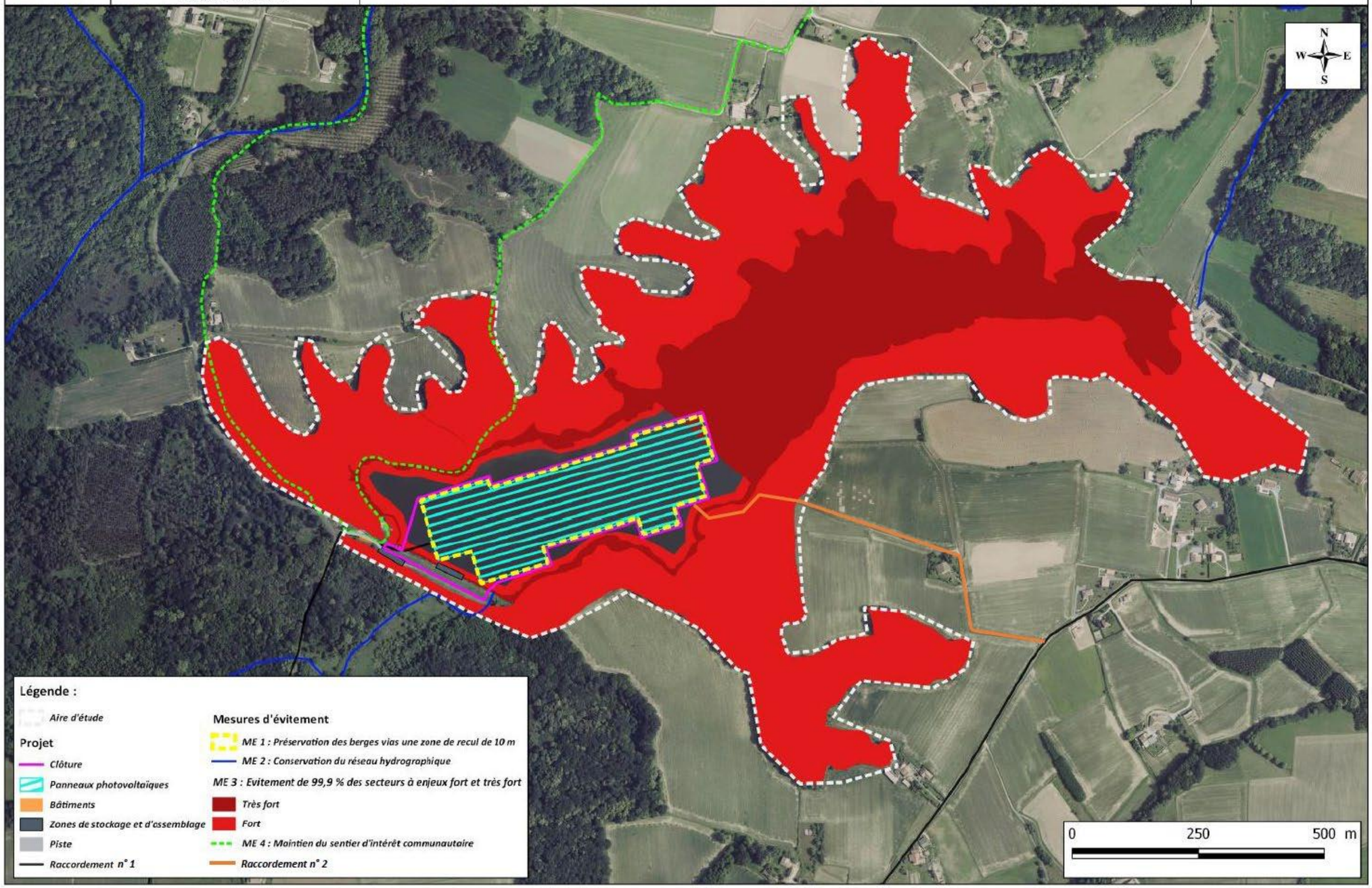


Figure 47: Cartographie des mesures d'évitement intégrées au projet

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.5.2 Mesures de réduction intégrées au projet

Dans le cadre de la conception du projet, le maître d'ouvrage s'engage également à mettre en œuvre plusieurs mesures de réduction pendant la phase travaux et la phase d'exploitation de la centrale :

Phase travaux :

- MR 1 : Programmation et phasage des travaux afin d'éviter les impacts sur la faune et la flore en période sensible ;
- MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation ;
- MR 3 : Balisage des zones sensibles ;
- MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles ;
- MR 5 : Mesure spécifique aux chiroptères et à la faune nocturne ;
- MR 6 : Limitation des projections de poussières ;
- MR 7 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes en phase travaux ;
- MR 8 : Restauration des habitats naturels dégradés au cours des travaux ;
- MR 9 : Adapter les clôtures pour préserver les flux de la petite faune ;
- MR 10 : Choix de matériaux en harmonie avec le paysage ;

Phase exploitation :

- MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel ;
- MR 12 : Entretien extensif des zones herbacées ;
- MR 13 : Réaménagement du site en fin d'exploitation.

- **MR1 : Programmation et phasage des travaux**

Les travaux d'envergure (terrassement) généreront des nuisances sonores et visuelles pour la faune locale, en particulier pendant leurs périodes sensibles comme la reproduction. Afin de limiter ces sources de dérangement, plusieurs mesures seront mises en place :

→ Les opérations seront programmées dans le temps et dans l'espace de manière à permettre la faune des possibilités de report sur les milieux adjacents sans impacter directement leur reproduction.

→ Un phasage des travaux sera défini et respecté afin d'adapter le calendrier des travaux aux cycles biologiques des espèces présentes.

Suivant les différents taxons, la période de reproduction de la faune s'étale de mi-février pour les premiers amphibiens à mi-septembre pour les dernières espèces de mammifères et d'insectes.

- **MR2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation**

En phase travaux, la circulation des engins peut induire des impacts directs sur les individus d'espèces présents dans les habitats adjacents et sur les habitats proches ainsi que des impacts involontaires sur le cours d'eau à proximité. Les amphibiens présents sur site sont particulièrement exposés à ce genre de risque.

Un itinéraire pour la circulation des véhicules sera préalablement mis en place et strictement respecté.

Cette mesure permettra de concentrer la circulation des engins sur les pistes définies et ainsi, limiter tout transit diffus. Ainsi, l'emprise du chantier devra être limitée au strict nécessaire. Les véhicules emprunteront les accès préalablement définis et ne devront pas s'en écarter.

Un balisage de l'emprise des travaux sera réalisé par le maître d'ouvrage afin de matérialiser visuellement les limites spatiales des travaux à mener et éviter toute dégradation accidentelle de milieux exclus du périmètre d'étude.

- **MR3 : Balisage des zones sensibles**

En phase travaux

Parallèlement à la matérialisation de l'emprise des travaux, les zones sensibles identifiées dans l'emprise et aux abords du projet seront matérialisées visuellement par balisage de type bouée, rubalise ou filet orange pouvant être accompagnées d'un petit panneau de sensibilisation. Ils concernent :

- La Naïade marine localisée le long des berges, sur ce secteur le balisage se fera à l'aide de bouées sur 331 ml avec une bouée tous les 10 m, soit au total 33 bouées ;
- Le Lotier grêle localisée sur une prairie mésophile qui sera délimité par de la rubalise ou bien un filet orange (105 ml) ;

Les secteurs sensibles à baliser cumulent une longueur de 436 ml.

En phase exploitation

En phase d'exploitation, un itinéraire de circulation sera mis en place respectant ainsi les habitats naturels sensibles.

- **MR4 : Plan d'intervention (travaux)**

Chaque entreprise consultée justifiera de ses méthodes de travail au regard de la réduction des nuisances des travaux sur l'environnement ; le dossier de consultation des entreprises comportera des clauses relatives à la limitation des effets environnementaux.

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les émissions sonores en phase travaux.

- **MR5 : Mesures spécifiques aux chiroptères et à la faune nocturne**

Les opérations de chantier devront-être menées hors période de présence de ces espèces. Le travail de nuit sera proscrit afin d'éviter les perturbations sur les chiroptères et autres espèces nocturnes. L'inclinaison des panneaux sera de 11° et des suivis de la mortalité seront effectués

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

en phase d'exploitation de la centrale afin de mettre en place des mesures correctives le cas échéant.

- **MR6 : Limitation des projections de poussières**

La mise en place de cette mesure permettra, dans le cas où les conditions se présenteraient, de limiter l'incidence indirecte des travaux sur les habitats naturels adjacents et les habitats d'espèces associés par dépôt de particules sur les milieux limitrophes.

- **MR7 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes (phase chantier)**

Afin d'éviter le développement de plantes exotiques envahissantes sur le site, l'entreprise devra procéder à un arrachage de la Jussie à grandes fleurs et du Myriophylle du Brésil présente le long de la digue avant la construction de la zone de stockage et d'assemble pour limiter toute propagation de ces espèces sur le lac lors de la phase chantier. Après arrachage, l'ensemble des pièces végétales devront être séchées puis épandues sur des champs à proximité afin d'amender le sol.

En sus, l'entreprise procèdera à un nettoyage régulier des engins de chantier (sur des plateformes spécifiques) afin d'évacuer toute boutures, graines, etc. éventuellement coincées dans les engrenages et autres recoins des véhicules. De plus, aucun remblai extérieur au projet ne sera apporté sur le site. Avant le début des travaux, un protocole précis contre la lutte des espèces invasives sera rédigé et soumis pour validation aux services de l'Etat.

- **MR8 : Restauration des habitats naturels dégrads au cours des travaux**

La réalisation des travaux connexes peut, malgré la limitation de l'emprise des travaux, induire des dégradations aux habitats naturels au contact direct des zones de travaux.

En cas de dégradation de milieux non-inscrits au programme des travaux connexes, ceux-ci seront restaurés dans les plus brefs délais.

Dans le cas de création d'ornière par le passage répéter des engins. Un griffage du sol sera à prévoir pour remettre le sol à niveau.

Dans le cas de dégradation ou de destruction accidentel d'arbre ou de haie, ceux-ci devront être replanté.

Cette mesure permettra de pallier aux dégradations involontaires qui pourraient subvenir au cours de la réalisation des travaux connexes.

- **MR9 : Adapter la clôture afin de préserver le flux de la petite faune**

Afin de permettre à la petite faune de transiter à travers le projet (micromammifères, reptiles, amphibiens, insectes), le maître d'ouvrage s'engage à mettre en place une clôture terrestre perméable pour ces espèces.

Cette barrière sera perméable en trois points :

- le type de clôture : idéalement, la clôture sera un treillis soudé ou souple d'une hauteur maximale de 2 m.
- le maillage : le maillage sera régulier et aura pour dimension minimale 10 cm en hauteur et 15 cm de largeur ;
- les passages « petite faune » : Tous les 20 m au niveau des clôtures seront créés des passages pour la petite faune, ces passages auront les dimensions suivantes (20 x 20 cm).

Figure 48 : Exemple de clôture permettant le passage de la petite faune

- **MR10 : Choix des matériaux en harmonie avec le paysage**

La piste d'accès au site sera renforcée avec une membrane géotextile et un empierrement.

Les postes de transformation et de livraison bénéficieront d'un habillage en bois, ce qui leurs permettront une meilleure intégration paysagère. Les ouvertures seront de préférence de couleurs sombres plutôt que claire ou blanche.

Les clôtures seront de type clôtures à maillage souple de couleur verte.

Figure 49: Exemple de clôture installé sur les parcs photovoltaïques

- **MR11 : Maintien du sol à l'état naturel**

En dehors de pistes et des bâtiments techniques, le sol sera maintenu à l'état naturel. Aucun revêtement ne sera appliqué, aucun semis ne sera effectué.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Cette mesure favorisera la reprise d'une végétation spontanée sur les zones de stockages utilisées en phase travaux. Un entretien adapté de la végétation est prévu et détaillé dans le paragraphe suivant.

- **MR12 : Entretien extensif de la végétation**

La végétation présente au niveau des bâtiments et des pistes feront l'objet d'un entretien adapté afin d'éviter la fermeture des milieux. La végétation présente sur la digue ne fera pas l'objet d'un entretien. Le maître d'ouvrage s'engage à assurer une gestion en temps réel de la végétation en place dans l'ensemble de la centrale en respectant un cahier des charges précis, établi au préalable.

Au vu des enjeux écologiques recensés sur le site, il serait souhaitable d'entretenir de façon différée les divers habitats présents sur site en phase d'exploitation. Ainsi, l'entretien sera adapté aux différents groupes faunistiques recensés (oiseaux, insectes).

Les apports d'engrais organiques ou minéraux et l'utilisation de produits phytosanitaire seront proscrits. Un débroussaillage manuel et ponctuel pourra être effectué sur le ligneux trop haut (saules).

L'objectif de cette mesure est de maintenir une végétation basse prairiale, compatible avec le bon fonctionnement de la centrale et du bon déroulement du cycle de vie des espèces faunistiques et de la flore présente sur le site.

- **MR13 : Réaménagement du site en fin d'exploitation**

La durée de vie de la centrale photovoltaïque est estimée à 30 ans. Passé la période d'exploitation, la centrale sera démantelée. Les panneaux photovoltaïques seront démontés et recyclés.

Le site sera donc remis à l'état naturel.

À l'issue de la phase d'exploitation, l'intégralité de l'installation sera démantelée, le site sera remis en état, et tous les équipements seront recyclés selon les filières appropriées.

Sur ce point, une attention particulière sera apportée au traitement et au recyclage de tous les organes de la centrale dont les modules photovoltaïques. Précisons également que toutes les liaisons électriques internes seront retirées à l'issue de l'exploitation.

Cet engagement de démantèlement sera pris à plusieurs titres : engagement foncier vis-à-vis des propriétaires du site, engagement dans le cadre du dossier de Permis de Construire, et engagement vis-à-vis de la Commission de Régulation de l'Énergie dans le cadre des Appels d'Offres.

À l'expiration du bail, la société d'exploitation procédera à ses frais à la remise en état des lieux et à l'évacuation des œuvres de l'installation, de façon à restituer l'environnement original du terrain (à l'exception des améliorations environnementales bien entendu).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ETEN environnement	VALECO Projet de centrale photovoltaïque flottante sur le lac de Bédorède (40) AQ_2018_BC008_D40	**Mesures de réduction**	Réalisation : ETEN Environnement 01/2020 Source : Orthophoto BRGM

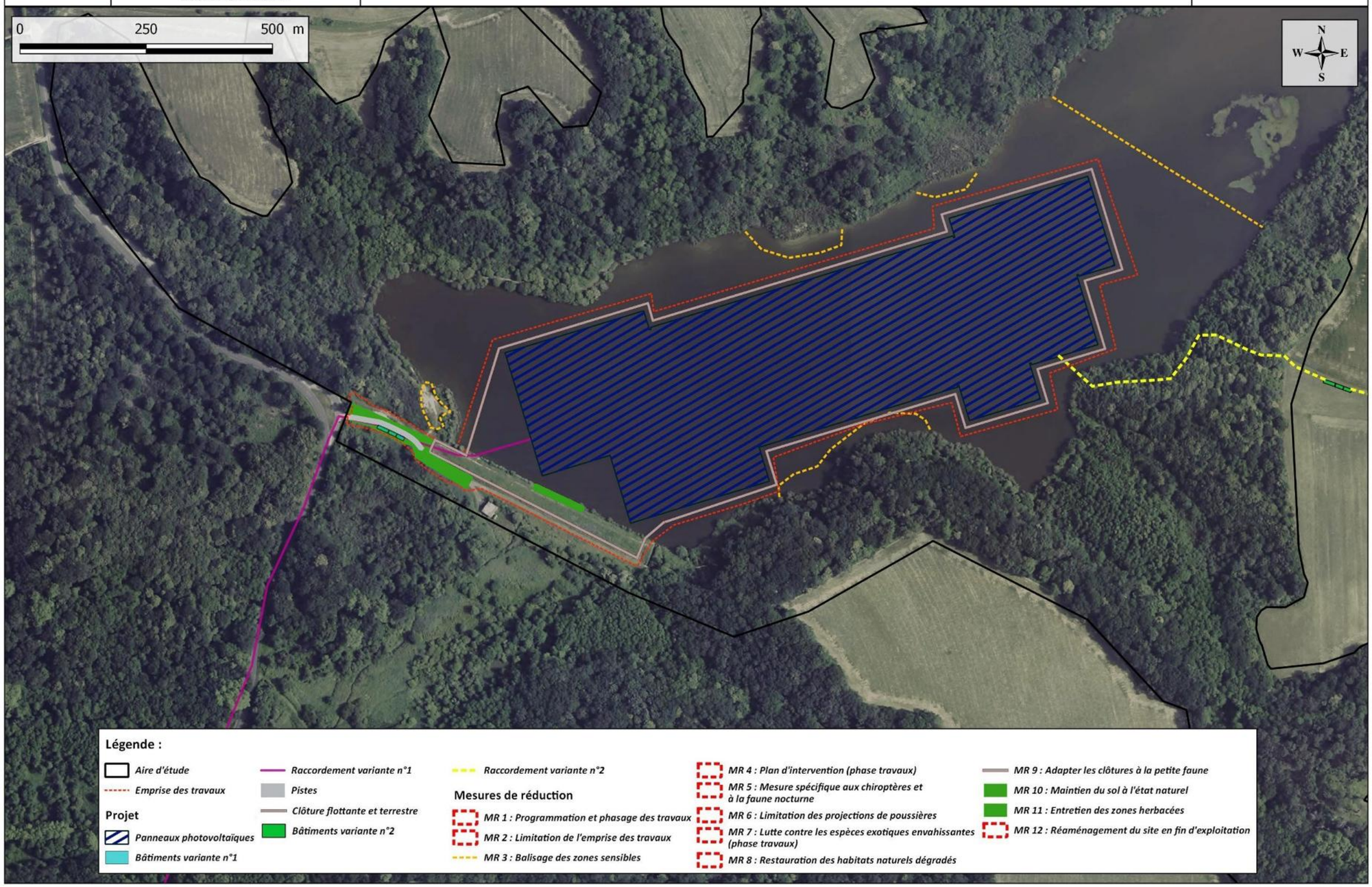


Figure 50 : Cartographie des mesures de réduction

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.6 Synthèse des impacts résiduels du projet

Les effets attendus des mesures d'évitement, de réduction et de compensation à l'égard des impacts bruts du projet sont présentés dans le tableau ci-dessous. L'intensité des impacts résiduels, après mesures, est également présentée.

Tableau 11: Synthèse des impacts résiduels après application des mesures d'atténuation et impacts résiduels

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'IMPACT BRUT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'IMPACT RÉSIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RÉSIDUEL
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
Milieu physique	Climat	Participation à la réduction des gaz à effet de serre	+	Faible	/	/	/	+	Faible
	Topographie	Très légers terrassements/nivellements au niveau de l'implantation des pistes et des bâtiments	-	Très faible	/	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation	Maintien de la topographie	-	Très faible
	Sols	Remaniements ponctuels du sol en phase travaux (pistes, bâtiments, tranchées de raccordement)	-	Faible	/		Maintien de la nature des sols	-	Très faible
	Masses d'eau souterraines	Modification ponctuelle des écoulements en phase travaux	-	Très faible	/		Maintien de la nature des sols	-	Très faible
		Risque de pollution accidentelle liée aux engins de chantier en phase travaux	-	Faible	/	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles	Prévention du risque de pollution accidentelle	-	Très faible
		Risque de pollution diffuse en phase d'exploitation	/	Nul	/	/	/	/	Nul
	Masses d'eau superficielle et plan d'eau	Modification ponctuelle des écoulements en phase travaux	-	Très faible	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m ;	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation	Préservation du réseau hydrographique	-	Très faible
		Risque de pollution accidentelle liée aux engins de chantier en phase travaux	-	Modéré	/		Prévention du risque de pollution accidentelle	-	Faible
		Risque de pollution diffuse en phase d'exploitation	-	Faible	/			/	Nul
Milieu humain	Emploi et retombées locales	Création et/ou maintien d'emplois en phase travaux	+	Faible	/	/	/	+	Faible
		Retombées locales en phase travaux	+	Faible		/	/	+	Faible
		Retombées locales en phase d'exploitation	+	Modéré	/	/	/	+	Modéré

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'IMPACT BRUT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'IMPACT RÉSIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RÉSIDUEL
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
	Trafic routier	Légère augmentation du trafic sur la RD12 en phase travaux	**-**	**Faible**	/	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles	Signalisation des travaux	**-**	**Très faible**
		Trafic en phase d'exploitation	/	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**
	Réseau électrique	Enfouissement des lignes électriques dans le cadre du raccordement au réseau	**-**	**Faible**	/	/	/	**-**	**Faible**
	Santé	Risque de dégradation de la qualité de l'air en phase travaux	**-**	**Faible**	/	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles	Respect de la règlementation en vigueur	**-**	**Très faible**
		Risque de dégradation de la qualité de l'air en phase d'exploitation	**/**	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**
		Risque de dégradation de la qualité de l'ambiance sonore en phase travaux	**-**	**Faible**	/	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles	Respect de la règlementation en vigueur	**-**	**Très faible**
		Risque de dégradation de la qualité de l'ambiance sonore en phase d'exploitation	**/**	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**
		Dangers de l'électricité sur la santé humaine	-	**Faible**	/	/	/	/	**Nul**
	Sécurité	Risque incendie	**-**	**Faible**	/	/	/	**-**	**Faible**
		Risque lié à la foudre	**-**	**Faible**	/	/	/	**-**	**Faible**
		Risque lié à l'arrachage d'une structure	**-**	**Très faible**	/	/	/	**-**	**Très faible**
		Risque lié à l'électricité	**-**	**Faible**	/	/	/	**-**	**Très faible**
	Circulation aérienne	Réflectance des panneaux solaires	**/**	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**
Paysage	**Paysage perçu et vécu**	Vues depuis l'entrée du site sur la RD12. Création d'un nouveau paysage « de l'énergie ». Changement du paysage vécu pour les usagers du site.	-	**Faible**	/	MR 10 : Choix de matériaux en harmonie avec le paysage MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel	Intégration paysagère du projet	**-**	**Très faible**
	Paysage de loisirs	Paysage naturel impacté sur le sentier d'intérêt communautaire	-	**Modéré**	ME 4 : Maintien du sentier d'intérêt communautaire.	**/**	/	/	**Faible**
	Paysage culturel	Pas d'éléments patrimoniaux	**/**	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'IMPACT BRUT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'IMPACT RÉSIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RÉSIDUEL
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
Milieu naturel	Habitats naturels	Destruction ponctuelle d'habitats en phase chantier	-	**Faible**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m minimum ; ME 2 : Conservation du réseau hydrographique ; ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort ; ME 4 : Maintien du sentier d'intérêt communautaire	MR 1 : Programmation et phasage des travaux afin d'éviter les impacts sur la faune et la flore en période sensible ; MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation ; MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles ; MR 6 : Limitation des projections de poussières ; MR 7 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes en phase travaux ; MR 8 : Restauration des habitats naturels dégradés au cours des travaux ;	Préservation au maximum des habitats naturels du site Prévention du risque de pollution accidentelle	-	**Faible**
		Altération des habitats en phase chantier	-	**Modéré**				-	**Faible**
		Altération d'habitats naturels aux abords du projet en phase chantier	-	**Modéré**				-	**Très faible**
		Altération des habitats naturels au droit du raccordement	-	**Faible**	/	/	/	-	**Faible**
		Altération des habitats naturels en phase exploitation (interventions ponctuelles)	-	**Très faible**		MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel ; MR 12 : Entretien extensif des zones herbacées ; MR 13 : Réaménagement du site en fin d'exploitation.	Favoriser la reprise et le maintien des habitats naturels du site	-	**Très faible**
	Flore	Altération de la flore en phase chantier	-	**Modéré**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m minimum ; ME 2 : Conservation du réseau hydrographique ; ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort ; ME 4 : Maintien du sentier d'intérêt communautaire	MR 1 : Programmation et phasage des travaux afin d'éviter les impacts sur la faune et la flore en période sensible ; MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation ; MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles ; MR 6 : Limitation des projections de poussières ; MR 7 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes en phase travaux ; MR 8 : Restauration des habitats naturels dégradés au cours des travaux ;	Préservation au maximum de la flore du site Prévention du risque de pollution accidentelle	-	**Très faible**
		Destruction de la flore en phase chantier	-	**Faible**				-	**Faible**
		Altération de la flore aux abords du projet en phase chantier	-	**Modéré**				-	**Très faible**
		Risque de propagation d'espèces invasives en phase chantier	-	**Modéré**				-	**Très faible**
		Altération de la flore en phase exploitation (interventions ponctuelles)	-	**Très faible**		MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel ; MR 12 : Entretien extensif des zones herbacées ;	Favoriser la reprise et le maintien de la flore du site	-	**Très faible**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'IMPACT BRUT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'IMPACT RÉSIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RÉSIDUEL
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
						MR 13 : Réaménagement du site en fin d'exploitation.			
	Zones humides	Destruction de zones humides en phase chantier	**/**	**Nul**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m minimum ; ME 2 : Conservation du réseau hydrographique ; ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort ;	MR 1 : Programmation et phasage des travaux afin d'éviter les impacts sur la faune et la flore en période sensible ; MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation ; MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles ; MR 6 : Limitation des projections de poussières ; MR 7 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes en phase travaux ; MR 8 : Restauration des habitats naturels dégradés au cours des travaux ;	Préservation au maximum des zones humides Prévention du risque de pollution accidentelle	/	**Nul**
		Altération des zones humides en phase chantier	-	**Modéré**				/	**Faible**
		Altération des zones humides en phase exploitation (interventions ponctuelles)	**/**	**Nul**	/	/	Conservation de la totalité des zones humides	-	**Nul**
	Habitats d'espèces	Diminution de la zone d'alimentation des mammifères semi-aquatiques	-	**Faible**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m ME 2 : Conservation du réseau hydrographique ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort	MR 1 : Programmation et phasage des travaux MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux MR 4 : Plan d'intervention	Préservation et maintien d'habitats d'espèces sur le site	-	**Faible**
		Diminution de la zone de chasse des chiroptères	-	**Faible**				-	**Faible**
		Perturbation en phase travaux des mammifères terrestres (Genette commune, Ecureuil roux, …)	-	**Faible**		MR 3 : Balisage des zones sensibles MR 5 : Mesure spécifique à la faune nocturne (Genette)	Eviter les perturbations	-	**Très faible**
		Altération des habitats des reptiles en phase travaux	-	**Très faible**		MR 1 : Programmation et phasage des travaux MR 4 : Plan d'intervention	Préservation et maintien d'habitats d'espèces sur le site	-	**Très faible**
		Perturbation en phase travaux de la faune piscicole et des invertébrés aquatiques	-	**Modéré**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recule de 10 m	/	Modalités de suivis en phase d'exploitation	-	**Modéré**
		Perturbation en phase d'exploitation de la faune piscicole et des invertébrés aquatiques	-	**Méconnu**		/		-	**Méconnu**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'IMPACT BRUT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'IMPACT RÉSIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RÉSIDUEL
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
		Altération des habitats de maturation des odonates en phase travaux	-	**Faible**	ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort ME 2 : Conservation du réseau hydrographique	/	/	-	**Très faible**
		Perte de la surface du plan d'eau induisant une réduction de surface pour l'alimentation, le repos et le transit pour les oiseaux (Balbuzard, Grand cormoran, …)	-	**Modéré à fort**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recule de 10 m	/	/	-	**Modéré à fort**
		Risque de mortalité des oiseaux dû aux collisions sur la centrale flottante	-	**Méconnu**	/	/	Modalités de suivis en phase d'exploitation	-	**Méconnu**
		Altération des habitats d'amphibiens et risque d'écrasement des individus via le passage des engins en phase travaux	-	**Faible**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m minimum ; ME 2 : Conservation du réseau hydrographique ; ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort	MR 3 : Balisage des zones sensibles MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles.	Limiter les déplacements des amphibiens sur la zone du chantier	-	**Faible**
		Perturbation et dérangement de la faune (mammifères, oiseaux, reptiles et insectes) lors des opérations d'entretien et de maintenance en phase d'exploitation	-	**Faible**		MR 9 : Adaptation des clôtures à la petite faune MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel	Réalisation des travaux en dehors des périodes sensibles	-	**Très faible**
	Faune	Perturbation des activités vitales en phase chantier	-	**Faible**		MR 1 : Programmation et phasage des travaux MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel MR 12 : Entretien différencié des zones herbacées	Réalisation des travaux en dehors des périodes sensibles	-	**Très faible**
	Fonctionnalités écologiques	Coupure du cheminement pour la faune	-	**Modéré**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recule de 10 m	MR 1 : Programmation et phasage des travaux MR 9 : Adaptation des clôtures à la petite faune MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel MR 12 : Entretien extensif des zones herbacées	Maintien des flux de la faune en phase chantier et d'exploitation	-	**Faible**
		Perte de surface de milieux aquatiques au sein du territoire	-	**Modéré**				-	**Modéré**

Après application des mesures d'évitement et de réduction, les impacts sont négatifs nuls à modéré, voire positifs faible à très faible (paysage, milieu humain). Toutefois des impacts persistent pour la perte de zones de chasse des espèces inféodées aux milieux aquatiques (Balbuzard pêcheur, Martin-pêcheur, Héron pourpré, …).

A noter également que plusieurs impacts restent méconnus pour les habitats de la faune piscicole et des invertébrés aquatiques, compte tenu du faible retour d'expérience pour ce type de projet. Des mesures de suivi sont ainsi mises en œuvre pour évaluer l'impact réel du projet, et proposer des mesures correctrices le cas échéant.

Un suivi environnement en phase chantier et un suivi environnemental en phase exploitation sont ainsi prévus

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.7 Etudes complémentaires

5.7.1 Dossier de demande de dérogation de destruction d'espèce protégée

L'article L 411-1 du code de l'environnement prévoit un système de protection stricte d'espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel. Il est en particulier interdit de détruire les spécimens, les sites de reproduction et les aires de repos des espèces protégées, de les capturer, de les transporter, de les perturber intentionnellement ou de les commercialiser
.
Cette procédure du code de l'environnement, permet, sous certaines conditions (par exemple l'intérêt public majeur du projet), de déroger à l'interdiction générale d'atteinte aux espèces protégées.

L'étude d'impact réalisée par le bureau d'études ETEN Environnement relève que des impacts persistent pour la perte de zone de chasse des espèces inféodées aux milieux aquatiques (Balbuzard pêcheur, Martin-pêcheur, Héron pourpré,…).

Dans le cadre de la demande de permis de construire de la centrale solaire flottante de Bédorède portée par les sociétés VALECO et ETCHART, une demande de dérogation espèces protégées sera déposée et intégré dans une demande d'autorisation environnementale unique.

5.7.2 Conformité du barrage et dossier loi sur l'eau

Le barrage de Bédorède a fait l'objet d'une inspection en novembre 2015 par le service de contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques de la DREAL Nouvelle-Aquitaine. Suite à cette inspection, la DREAL a demandé par courrier du 24 Janvier 2020 à l'association syndicale autorisée des producteurs de maïs semences de se prononcer, avec l'appui d'un bureau d'étude agréé, sur la capacité du barrage à évacuer les crues.

Une Visite Technique Approfondie du barrage a été réalisée en mai 2021 par le bureau d'étude agréé CACG. En parallèle, les études hydraulique et hydrologique ont été mises à jour pour statuer sur la capacité du barrage à évacuer les crues. Ces études concluent que des travaux doivent être mis en œuvre pour mettre en conformité le barrage.

L'ASA s'engage à réaliser ces travaux nécessaires pour garantir la sécurité de l'installation. La lettre d'engagement et le calendrier associé seront fournis dans le dossier de permis de construire.

Dans le cadre de la demande de permis de construire de la centrale solaire flottante de Bédorède portée par les sociétés VALECO et ETCHART, un dossier d'autorisation environnementale pour la modification de l'ouvrage au titre de la loi sur l'eau sera déposé. Ce dossier indiquera les modalités de vidange, et notamment les incidences sur la centrale photovoltaïque.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.8 Modalités de suivi des mesures et de leurs effets

Le suivi accompagne la réalisation du projet aussi bien dans sa phase chantier que lors de son exploitation, des opérations d'entretien, et le cas échéant de son démantèlement.

De fait, il convient de préciser comment l'évaluation et le suivi des mesures envisagées est assuré. Cette évaluation et suivi passent par la mise en place d'indicateurs de suivi.

5.8.1 Suivi environnemental du chantier en phase de construction et démantèlement

Un suivi environnemental de chantier sera réalisé afin de respecter la bonne mise en œuvre des mesures précitées et de limiter tout risque de destruction d'espèces protégées non recensées au préalable.

Il se basera sur l'état initial du présent rapport et comprendra :

- Avant les travaux et après travaux, analyse des polluants (métaux lourds, PCB, etc.) présents dans les sédiments dans la zone du projet ;
- Assistance à la réalisation du phasage (planning prévisionnel des opérations à la charge du MO) ;
- Formation du personnel technique ;
- Assistance à la délimitation des zones tampon (balisage à la charge de l'entreprise travaux) et rédaction d'un compte rendu à destination des services de l'Etat (rédaction, photos, cartographies) ;
- Lors de la phase travaux il est nécessaire de réaliser un suivi des paramètres de la turbidité (matière en suspension). L'écologue identifiera les perturbations engendrées par la mise en place du système d'ancrage.
- Suivi du chantier (1 passage tous les 2 mois, soit 3 passages au total étalés sur 6 mois) et rédaction d'un compte rendu à destination des services de l'Etat (rédaction, photos, cartographies) ;
- Une analyse physico-chimique et MES (Matière en suspension) : une analyse avant les travaux et 6 pendant les travaux (une analyse tous les mois) dans le lac et en aval du canal de moulin de Biaudos après le barrage du lac ;
- Compilation des comptes rendus tous les 2 mois.

5.8.2 Suivi environnemental en phase exploitation de la centrale

Les suivis seront réalisés à N+1, N+2, N+3, N+5 et tous les 5 ans pendant l'exploitation de la centrale. Les protocoles précis seront transmis aux services de l'Etat avant le début des travaux pour validation. Le maître d'ouvrage s'engage à transmettre les rapports (cartographie, note de synthèse, évolution) aux services de l'Etat à chaque fin de suivi :

- Suivi de la qualité de l'eau 2 fois par an (la première mesure se faisant avant les travaux) : mesures de la température, DBO, DCO, Oxygène dissous, …

- Suivi de la flore protégée et invasive : 3 passages entre avril et septembre, avec pointage GPS des stations, évaluation du nombre de pieds, et de la qualité de l'habitat en année ;

- Suivi de la faune (mortalité ou collision, point de contact, estimation de la population et de la qualité de l'habitat) :

  - oiseaux : 7 passages par an sur un cycle biologique complet,
  - amphibiens : 2 passages nocturnes entre février et avril,
  - reptiles : 2 passages entre avril et juin,
  - chiroptères : 2 sessions d'enregistrement entre mai et aout,
  - entomofaune (odonates et rhopalocères) : 3 passages entre mai et septembre
  - poissons : ADN environnemental

Ces suivis feront l'objet de préconisations et de mesures complémentaires à mettre en place, le cas échéant, selon les résultats.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Mesures			Coût Projet
			Soit **17 550€** HT pour 9 passages
		Suivi de la faune : - Oiseaux : 7 passages par an - Amphibiens : 2 passages nocturnes entre février et avril, - Reptiles : 2 passages entre avril et juin, - Chiroptères : 2 sessions d'enregistrement entre mai et aout, - Entomofaune (odonates et rhopalocères) : 3 passages entre mai et septembre - Poissons : ADN environnemental	**Oiseaux** : 650€ HT par passage soit **4550 € HT** par an, soit **40 950 € HT** pour la durée d'exploitation **Amphibiens :** 350€ HT par passage soit 700 € HT par an, soit **6300 € HT** pour la durée d'exploitation **Reptiles et Entomofaune** : 650 € HT par passage soit 1950 € HT par an, soit **17 550€ HT** pour la durée d'exploitation **Chiroptère :** 350€ HT par session, soit 700€ HT par an, soit 6300€ HT pour la durée d'exploitation **Poissons : 350€ HT** par passage, soit **3150 € HT** pour la durée d'exploitation **Compte-rendu :** 650€ HT par an, soit **5850€ HT** pour 9 comptes-rendus (durée de vie de la centrale)
TOTAL			**Phase travaux : 9275 € H.T.** **Durée d'exploitation : 113 975 € H.T.**

**Les coûts sont estimés selon les coûts issus du guide SETRA.*

Les coûts des mesures environnementales mises en place pour la première année d'exploitation sont estimés à **12 300€ HT**.

Les coûts concernant les mesures environnementales estimées totalisent environ **113 975 € hors taxes pour la durée totale de l'exploitation de la centrale photovoltaïque.**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

5.10 Explication du choix retenu

L'élaboration d'un tel projet comporte de nombreuses étapes de réflexion et d'adaptation : celle de l'étude de l'opportunité économique du projet, celle du lieu d'implantation, celle des procédés de production, et celle des techniques appropriées de prévention de la pollution et des nuisances.

Plusieurs de ces étapes font l'objet d'études comparatives portant sur la faisabilité et les performances techniques, économiques et environnementales. En matière d'environnement, l'exploitant doit adopter "les meilleures technologies disponibles à un coût économique acceptable".

- **Lutte contre le réchauffement climatique**

Parmi les solutions efficaces contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique et les dérèglements qu'il entraine à l'échelle planétaire, les panneaux photovoltaïques permettent de produire une énergie électrique significative sans aucune émission de gaz à effet de serre lors de leur fonctionnement.

Comme pour toute installation, la construction, le transport, et le montage des modules, sont consommateurs d'énergie, et donc émetteurs de CO2. Cependant, après environ 3 ans de fonctionnement normal, un panneau photovoltaïque aura déjà permis d'économiser autant d'énergie que ce qui aura été nécessaire à sa fabrication. De plus, cette technologie ne génère pas de CO2 pendant toute la durée d'exploitation. Conçus pour être utilisés pendant plus de 20 ans, les panneaux photovoltaïques ont donc un bilan en termes d'émissions de gaz à effet de serre et d'économie d'énergie positif.

- **Préservation de la qualité de l'eau, air et sols**

L'énergie photovoltaïque permet d'éviter de nombreuses pollutions :

- pas d'émissions de poussières, de fumées ou d'odeurs ;
- aucune production de suies ni de cendres ;
- aucun impact environnemental lié à l'extraction et à l'approvisionnement de combustibles;
- aucun rejet (toxique ou thermique) dans le milieu aquatique ;
- aucune contribution aux pluies acides qui causent des dégâts sur la faune et la flore, le patrimoine, l'homme ;
- aucun stockage de déchets ;
- pas d'émissions sonores.

- **Maintien de la biodiversité et du paysage**

A la différence du problème climatique que nous connaissons, l'interaction centrales au sol / biodiversité (et aussi vis-à-vis du paysage) est géographiquement limitée à l'échelle locale, avec des effets variables selon les projets et les sites d'implantation.

Ces thèmes sont donc étudiés localement au cas par cas, leur appréciation à l'échelle globale n'étant pas pertinente, même si on peut par ailleurs observer que le réchauffement climatique a quant à lui des impacts certains sur la biodiversité (disparition probable de 25% des espèces animales et végétales d'ici à 2050, 15 à 37% selon la Revue Nature, 20 à 30% selon le rapport du GIEC).

Les études d'impact s'attachent donc à évaluer ces interactions qui doivent se limiter à des impacts acceptables, tout en permettant une production importante d'énergie bénéfique au climat.

Les différentes mesures d'évitement et de réduction intégrées au projet photovoltaïque permettent de rendre les impacts résiduels acceptables que ce soit pour les milieux naturels ou le paysage. En ce sens, le projet permettra de conserver la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et/ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique de leur caractère d'espace naturel.

- **Les critères réglementaires**

Parmi les engagements pris au niveau international pour la réduction des gaz à effet de serre (GES) et le développement des énergies renouvelables, on peut citer le protocole de Kyoto (adopté en 1997, en vigueur depuis 2005), ratifié par 184 états à ce jour. Ce traité a permis de fixer pour la première fois des objectifs chiffrés de réduction des émissions pour 38 pays parmi les plus producteurs de GES. Il a été suivi d'autres engagements internationaux, tels que plus récemment l'accord de Paris, entré en vigueur en 2016, et ratifié par 166 pays à ce jour. Cet accord a pour objectif de stabiliser le réchauffement climatique dû aux activités humaines à la surface de la Terre « nettement en dessous » de 2°C d'ici à 2100 par rapport à la température de l'ère préindustrielle (période de référence 1861-1880), et de poursuivre les efforts pour limiter ce réchauffement à 1,5°C.

- **Un enjeu national**

La nécessité de développement de la filière des énergies renouvelables est rappelée dans le rapport de synthèse du groupe « Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie » du Grenelle de l'Environnement :

- objectif 5 : Réduire et « décarboner » la production d'énergie ; renforcer la part des énergies renouvelables ;
- sous-objectif 5-1 : Passer de 9 à 23 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en France.

L'objectif national est d'équilibrer la production énergétique française en adossant au réseau centralisé des systèmes décentralisés permettant davantage d'autonomie. Il s'agit aussi de réduire encore le contenu en carbone de l'offre énergétique française, et dans un premier temps d'atteindre l'objectif de 20 % (voire 25 %) d'énergies renouvelables (énergie finale) en 2020, dans des conditions environnementales, économiques et techniques durables. Cela suppose d'augmenter de 20 millions de Tep (Tonnes équivalent pétrole) la part des énergies renouvelables dans le bouquet énergétique à l'horizon 2020. L'énergie photovoltaïque fait partie des énergies dites vertes à développer en priorité sur le territoire national.

Le projet photovoltaïque de Bédorède atteindra une puissance totale d'environ 8,03 MWc. Il permettra ainsi d'alimenter en électricité 2 050 foyers (tout électrique) et de réduire l'émission de gaz à effet de serre de 250 tonnes de CO2.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

6 Résumé non technique

6.1 Synthèse du projet

Le projet est localisé dans le département des Landes (40), sur les communes de Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Laurent-de-Gosse et Biarrotte. Le projet se localise sur le lac de Bédorède à cheval sur ces 3 communes (cf. figure 47 ci-dessous).

Ce réservoir d'une superficie de 24,9 ha, a été créé en 1992 par l'association syndicale autorisée (ASA) des producteurs de maïs des Landes. Le plan d'eau est établi par un barrage du canal de Biaudos, destiné à irriguer les terres agricoles (maïs et maraîchage) du plateau des communes alentours. La hauteur du barrage est de 6 m et le volume d'eau stocké est d'environ 700,000 m3. L'ASA peut prélever 585,000 m3 d'eau par an pour irriguer 325 ha. La création de l'ouvrage a été autorisée au titre de la loi sur l'eau par arrêté préfectoral du 14 septembre 1992.

L'autorisation a été complétée par arrêté préfectoral du 17 août 2010, lors du classement en C du barrage au titre de l'article R214-112 du code de l'environnement. La superficie du bassin versant d'alimentation est de 375 ha. La crue décamillénale a été retenue pour la crue du projet. Elle générerait un débit de pointe de 39,80 m3/s, laminé à 34,80 m3/s, provoquant une surélévation du plan d'eau de 2,18 m.

La société « Valeco » envisage la création d'une centrale photovoltaïque flottante d'environ 6,9 ha sur ce lac. Depuis sa création, le lac a retrouvé une certaine naturalité, ce terme renvoi au caractère sauvage d'un paysage ou d'un milieu naturel.

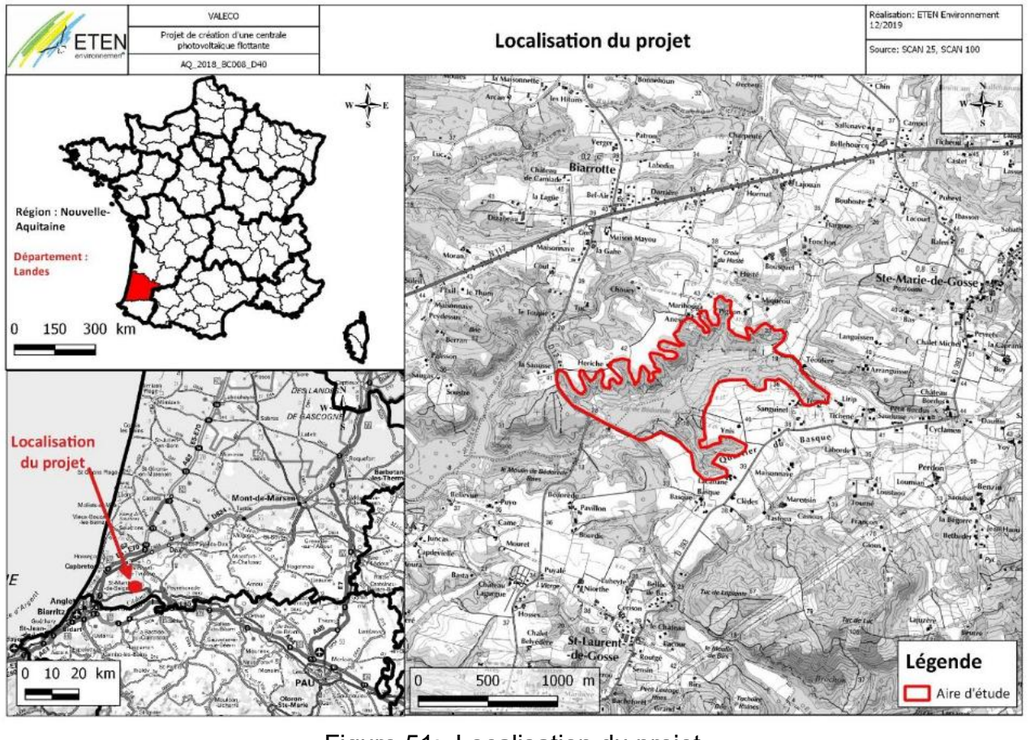


Figure 51: Localisation du projet

La centrale flottante occupera 27 % de la superficie totale du lac. La productivité globale annuelle de la centrale est estimée à 9 099 MWh.

Le projet photovoltaïque du lac de Bédorède sera composé d'environ **20 720** modules photovoltaïques flottants. Les dimensions type d'un tel module seront d'environ 1900 mm de long et 980 mm de large. **La forme générale de la structure flottante** proposée tient compte des contraintes d'implantations fournies et respecte les standards de câblage de ce type d'installation. La centrale flottante sera positionnée **à au moins 10 m des berges végétalisées et fixée à l'aide de pieux vissés ancrés au fond du lac.**
La partie flottante orientée Sud-Est, suivra la forme du lac.

Le fonctionnement de la centrale nécessite la mise en place de plusieurs installations techniques :

- 2 postes de transformation de 21 m² (7m x 3m) ;
- 1 poste de livraison qui assurera la jonction entre le réseau d'Enedis et les protections de découplage. Il occupera une surface au sol de 29.9 m² maximum (10m x 3m).

Le délai de construction de la centrale est évalué à 6 mois. Une base de vie sera installée dans l'enceinte même du projet durant toute la durée des travaux. Pendant les travaux, un espace est prévu pour le stockage des déchets de chantier (dans l'enceinte même du projet). Il permettra la collecte et le tri des déchets avant leur exportation vers des filières de traitement adaptées.

Deux scénarios de raccordement de la centrale sont étudiés. Le poste électrique le plus proche susceptible de pouvoir accueillir l'électricité produite par la centrale photovoltaïque est le poste de Guiche. Le raccordement de la variante n°1 se situe à 10 km du poste source alors que le raccordement de la variante n°2 se situe à environ 6 km. Le passage du fleuve Adour (par fonçage) et de l'Autoroute A64 (par encorbellement) est prévu.

Une fois raccordée au réseau public, la centrale photovoltaïque fonctionnera de manière totalement autonome et ne nécessitera aucun apport particulier, hormis la lumière du soleil. Aucune autre livraison ni transport supplémentaire ne seront nécessaires.

La remise en état du site se fera à l'expiration du bail ou bien dans toutes circonstances mettant fin au bail par anticipation. Toutes les installations seront démantelées, les panneaux acheminés vers des filières de recyclage et les terrains restitués dans un état identique à celui d'avant travaux.

Le procédé de recyclage des modules est un simple traitement thermique qui permet de dissocier les différents éléments du module permettant ainsi de récupérer séparément les cellules photovoltaïques, le verre et les métaux (aluminium, cuivre et argent).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

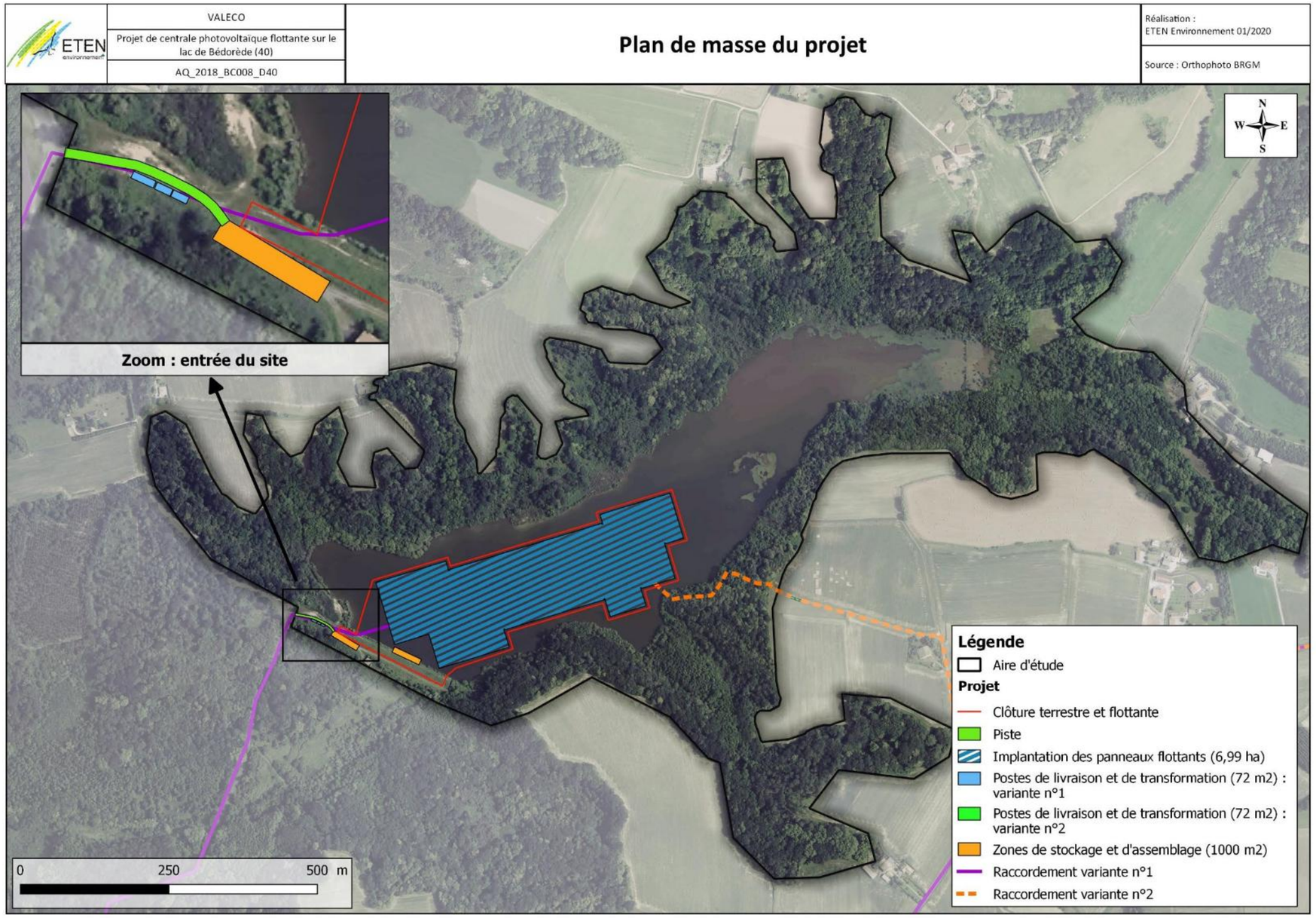


Figure 52 : Plan de masse du projet

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

6.2 Description de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Pour permettre la réalisation du projet, il faut créer un secteur naturel réservé aux énergies renouvelables (NEnR) dans les zones naturelles (N) du PLUi de Sainte-Marie-de-Gosse et dans les zones naturelles protégées (Np) des PLU de Saint-Laurent-de-Gosse et Biarrotte.

6.2.1 Evolution des documents graphiques

Dans le PLUi de Sainte-Marie-de-Gosse, la surface concernée par le changement de zonage de N à NEnR est de 2,9 hectares.

Dans les PLU de Saint-Laurent-de-Gosse et de Biarrotte, les surfaces concernées par le changement de zonage de N à NEnR sont respectivements de 4 ha et 3,6 ha.

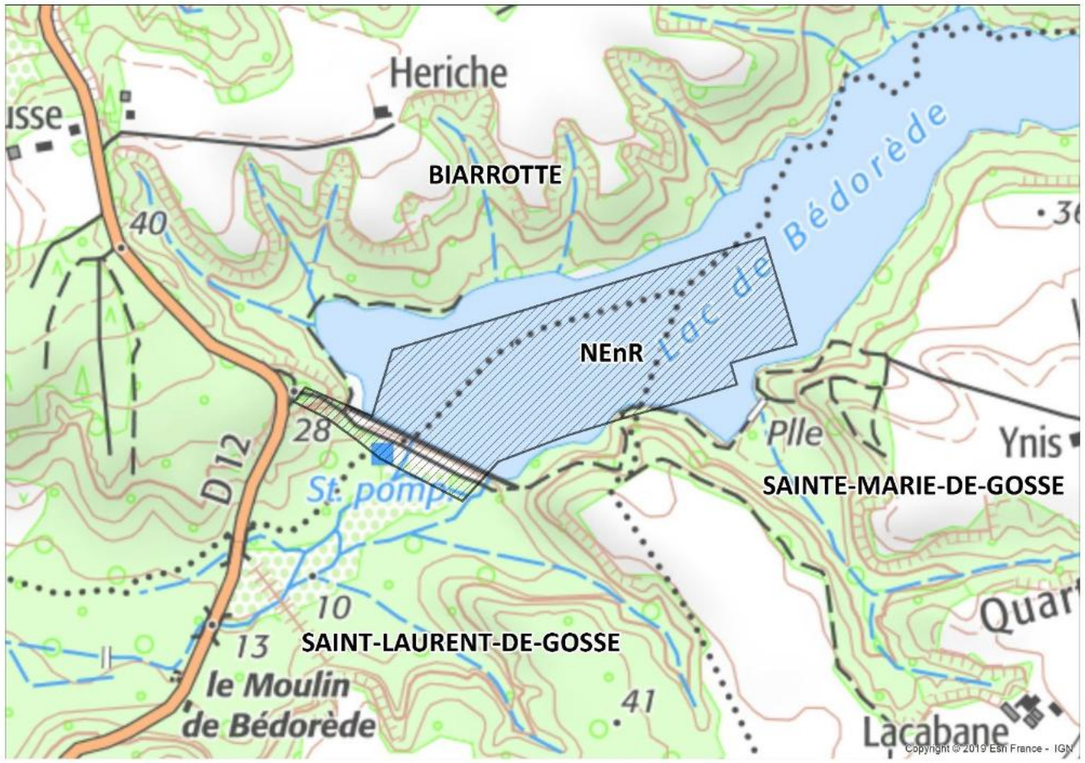


Figure 53 : Délimitation du zonage NEnR

6.2.2 Evolution des règlements

La modification du règlement de chaque commune consiste à décrire le secteur NEnR comme un secteur à caractère naturel destiné à accueillir un parc photovoltaïque flottant et de tous les équipements nécessaires à sa construction, sa production, son exploitation et son démantèlement. Les constructions et installations nécessaires à la production et au transport d'électricité d'origine photovoltaïque sont autorisées sur ce secteur.

6.3 Synthèse de l'état initial

La réalisation de l'état initial du site « Etat 0 », a fait l'objet de recherches bibliographiques mais aussi d'inventaires de terrain réalisés en 2018 et 2019 sur u cycle biologique complet.
Le nombre de passages a permis de réaliser des inventaires relativement exhaustifs. Néanmoins, certains secteurs n'ont pas pu être prospectés en intégralité en raison de leur inaccessibilité. Les conditions météorologiques rencontrées lors des passages sur site ont généralement été favorables à l'observation de la faune.

6.3.1 Synthèse du milieu physique

L'aire d'étude est caractérisée par des altitudes oscillant environ entre 18 et 35 m. La pente la plus prononcée est de 78 % dans l'axe Ouest – Est. La pente moyenne du site est de 11% et le dénivelé positif est de 23 m. Ces résultats confèrent au site une topographie vallonnée. La profondeur du plan d'eau varie, sa profondeur maximale est d'environ 6m.

Le périmètre d'étude est concerné par cinq formations géologiques : Sénonien supérieur, pliocène, trias, éocène moyen et Würm final/postglaciaire.

Le site d'étude renferme 2 masses d'eau souterraines. Il s'agit de (FRFG044) Molasses du bassin de l'Adour et alluvions anciennes de Piémont puis de (FRFG052) Terrains plissés du Bassin Versant de la Nive, Nivelle, Midouze.
Ces deux masses d'eau sont libres et donc potentiellement concernées par le projet. L'état des lieux de 2013 indique que les pressions notamment de nitrates d'origine agricole exercent une pression significative sur ces masses d'eau. L'état chimique jugé mauvais indique une certaine vulnérabilité de la ressource. Il convient de ne pas accentuer cette vulnérabilité. Les pressions de prélèvements d'eau ne sont pas significatives.

L'aire d'étude est localisée sur la zone hydrographique de L'Adour du confluent de L'Aran (La Joyeuse) au confluent de l'Ardanavy (Q836) et concernée par la masse d'eau rivière « Canal du Moulin de Biaudos » (FRFRT6_8) et le plan d'eau « lac de Bédorède » codifié (Q836500).

Les cours d'eau arrivant en amont du lac ressortent par un barrage aménagé en aval.

Selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 relative à la caractérisation des zones humides, 24,82 ha de zones humides floristiques ont été identifiés.

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2011 dans les Landes, la commune de Sainte Marie-de-Gosse et la commune de Saint Laurent-de-Gosse, concernées par le projet,

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

sont soumises aux risques d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau. Les communes concernées par le projet ne sont pas exposées à un territoire à risque important d'inondation (TRI) mais sont inscrites dans l'Atlas des zones inondables. L'aire d'étude n'est néanmoins pas concernée par ce risque.

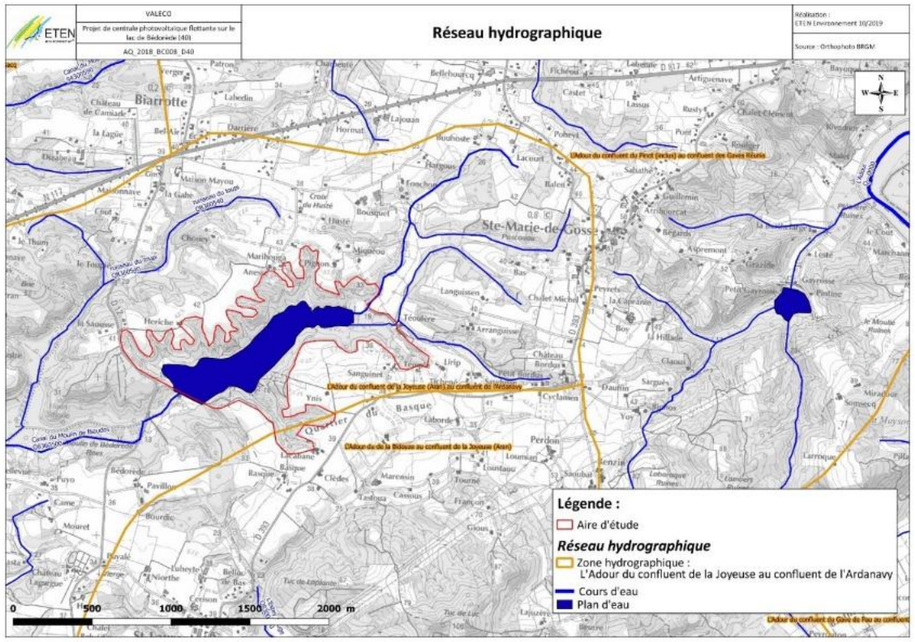


Figure 54 : Réseau hydrographique

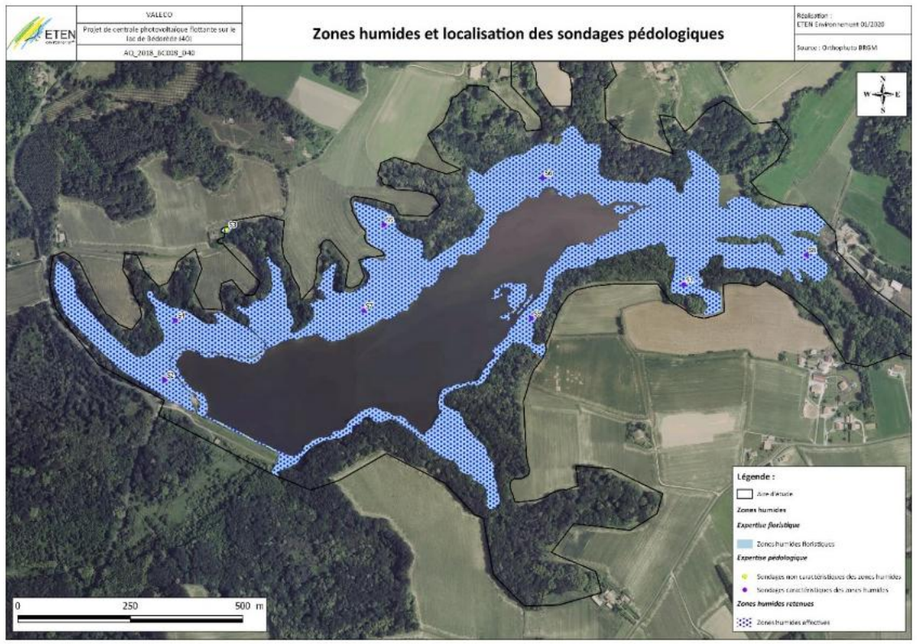


Figure 55: Zone humide et localisation des sondages pédologiques

6.3.2 Synthèse du milieu naturel

L'aire d'étude est concernée par le site Natura 2000 « Barthes de l'Adour » FR7210077, classé en Zone de Protection Spéciale (ZPS) au sein de la Directive Oiseaux. D'autres site Natura 2000, classé en Zone de de Conservation Spéciale (ZCS) au sein de la Directive Habitat, sont présents aux alentours, il s'agit :

- Des « Barthes de l'Adour » FR7200720, à environ 1,5 km au Sud du site. Une connexion hydraulique existe entre le site d'implantation et cette ZCS ;
- De « L'Adour » FR7200724, à environ 3 km au Sud du site. Une connexion hydraulique existe entre le site d'implantation et cette ZCS ;
- Des « Zones humides associées aux marais d'Orx » FR7200719, à environ 1,5 km au Nord du site.

L'aire d'étude est concernée par la ZNIEFF de type 1 « Vallées de Lesteyras, du Canal du Moulin de Biaudos et de ses affluents » 720030090, puis par la ZNIEFF de type 2 « L'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive, tronçon des Barthes » 720030087.

L'aire d'étude est située sur les communes de Biarrotte et de Sainte-Marie-de-Gosse, appartenant au domaine planitaire atlantique. Un lac artificiel créé en 1992 dans le but d'irriguer les parcelles agricoles des 4 communes avoisinant celui-ci, occupe la partie centrale de l'aire d'étude. La végétation s'est développée naturellement autour de ce lac formant des habitats naturels d'intérêts. Au sein de ce lac, la pêche bien qu'interdite est pratiquée, de plus un sentier de randonnée traverse les boisements présents aux alentours de ce plan d'eau.

Au total, 23 formations d'habitats naturels et anthropiques ont été identifiées au sein de l'aire d'étude. Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire n'a été identifié au sein de l'emprise maîtrisée. Selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, 10 habitats naturels sont caractéristiques des zones humides floristiques. Elles représentent une surface de 24,82 ha au sein de l'aire d'étude.

La flore du site est très peu diversifiée et relativement commune. Deux espèces protégées ont été contactées sur le site, il s'agit du Lotier grêle (Lotus angustissimus) et de la Naïade marine (Najas marina). Les inventaires de terrain ont permis d'identifier 7 espèces invasives sur le site.

Les enjeux concernant les habitats naturels sont estimés nul à fort. Les enjeux les plus importants concernent les formations caractéristiques des zones humides floristiques en bon état de conservation. Les enjeux les plus faibles sont liés aux habitats les plus anthropisés et milieux urbanisés.

Concernant la faune, un total de 167 espèces a été inventorié dont 84 protégées à l'échelle nationale.
Au terme de la phase de compilation des données et des inventaires de terrain, les principaux enjeux relevés au sein de l'aire d'étude sont identifiés.

- Les boisements offrent des conditions optimales pour le refuge, l'alimentation et la reproduction de nombreuses espèces communes (passereaux, reptiles, micromammifères et macro-mammifères). La Bondrée apivore, la Buse variable et

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

le Milan noir sont susceptibles d'utiliser le milieu pour nidifier et pour la recherche alimentaire. Les chiroptères peuvent également y trouver des sites de gîtes.

- Les berges et les zones marécageuses offrent des conditions favorables à l'alimentation des oiseaux d'eau patrimoniaux comme l'Aigrette garzette, le Héron pourpré, Le Bihoreau gris, … mais également à la réalisation du cycle biologique des amphibiens. De plus, il s'agit d'un habitat favorable à une grande diversité d'odonates. Ces habitats sont également favorables à la Loutre et au Vison d'Europe.

- Le plan d'eau offre un habitat idéal pour la reproduction et l'alimentation des amphibiens et des odonates. Il s'agit également d'un site de pêche pour les Ardéidés (Aigrette garzette, Héron cendré et Grande Aigrette) et de chasse pour le Martin-pêcheur d'Europe et le Busard des roseaux.

Le site du lac de Bédorède a également été envisagé dans le cadre du programme de réintroduction locale du Balbuzard pêcheur.

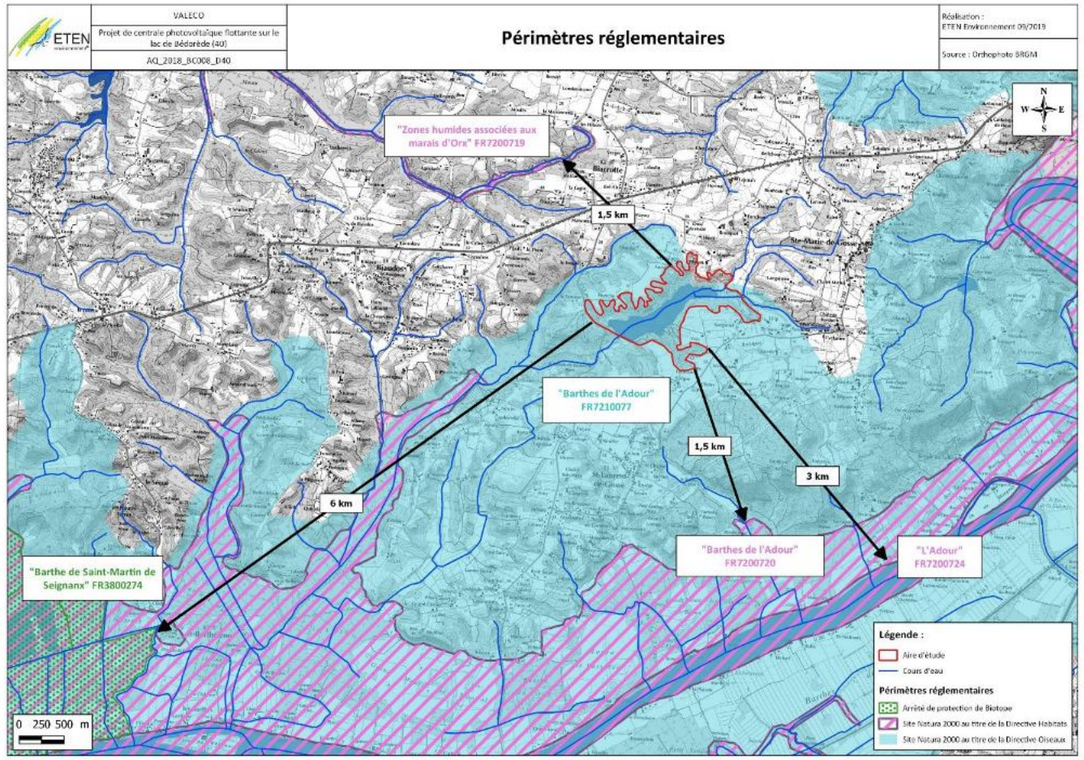


Figure 56 : Périmètres règlementaires

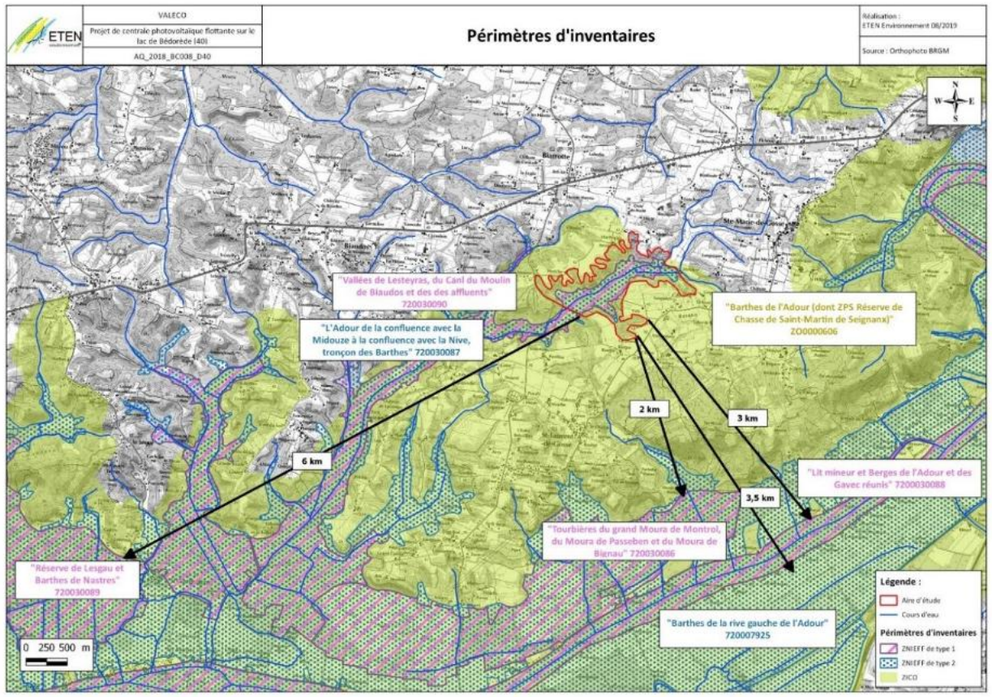


Figure 57 : Périmètres d'inventaires

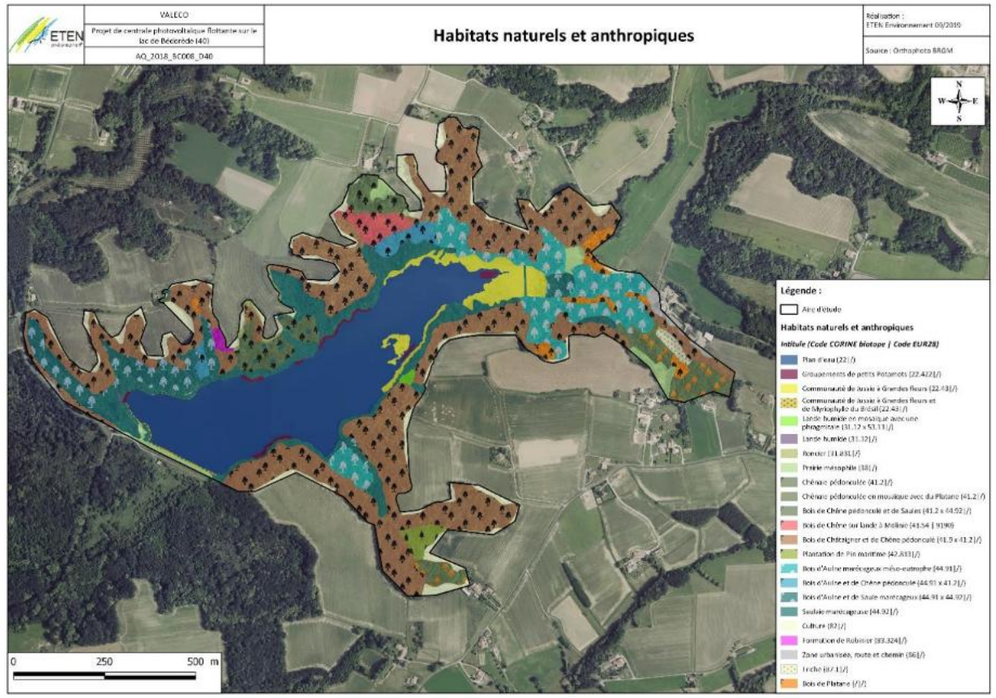


Figure 58 : Carte des habitats naturels et anthropiques

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

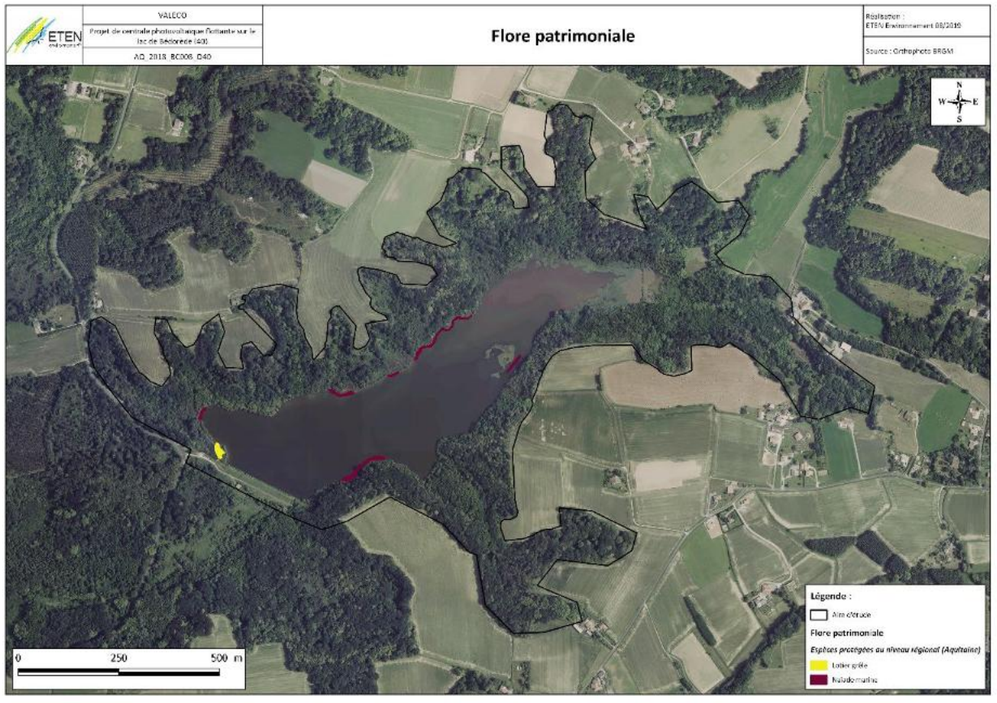


Figure 59 :Carte de la flore patrimoniale

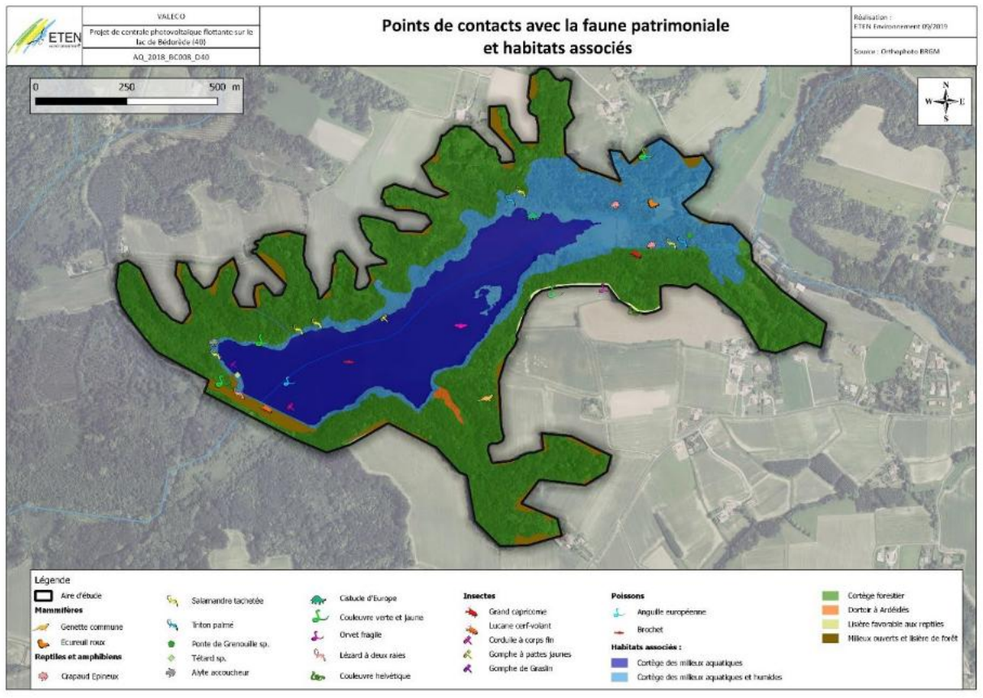


Figure 60 : Habitats des espèces faunistiques patrimoniales et habitats associés

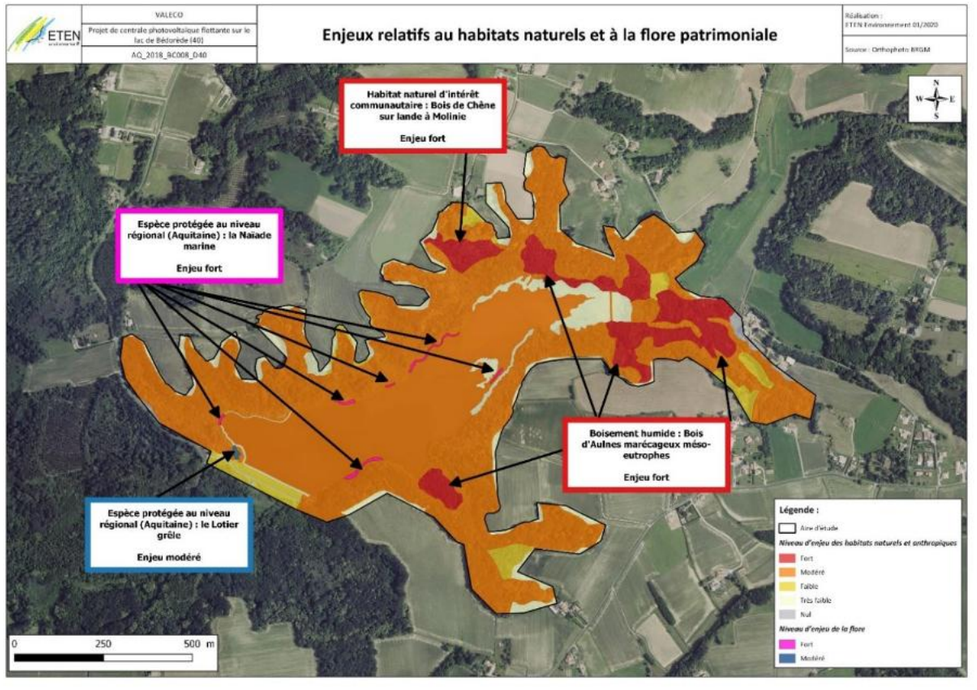


Figure 61: Enjeux relatifs aux habitats naturels et anthropiques et à la flore patrimoniale

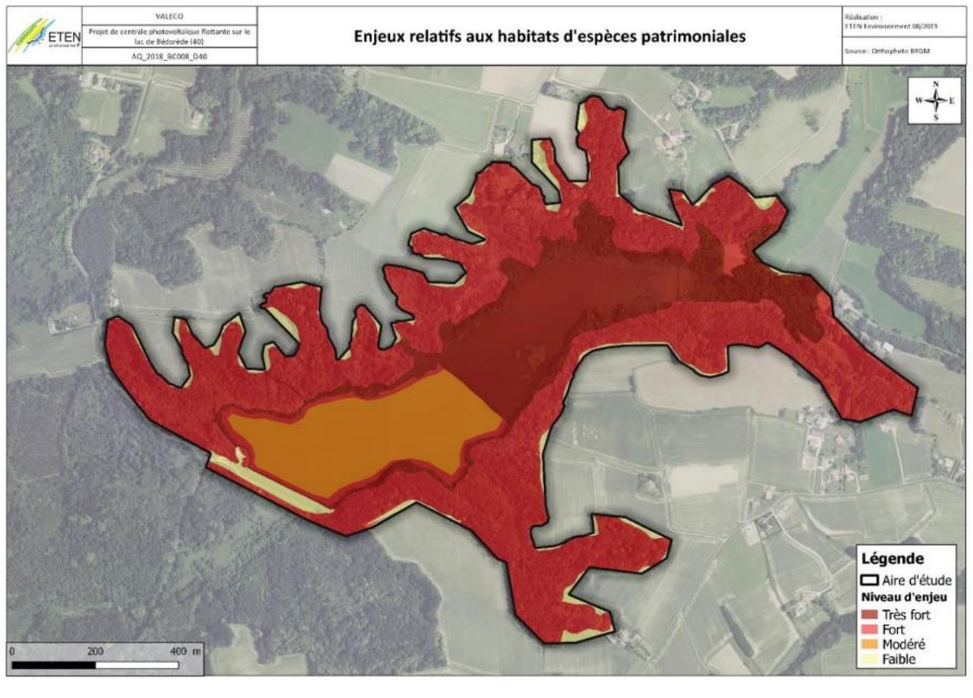


Figure 62 : Synthèse des secteurs à enjeux pour la faune

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

6.3.3 Synthèse du paysage et du patrimoine culturel

À l'échelle du territoire, le site d'étude est localisé au niveau des territoires de l'Adour. En effet, le projet se localise au sud des Landes à environ 3 km du fleuve Adour.

Bien que cette partie du territoire soit agricole, la topographie du secteur vallonnée et les masses arborées favorisent peu les vues lointaines.

La découverte du site s'effectue principalement par l'entrée au niveau du parking près de la RD12 et par la digue. Le paysage du lac de Bédorède a été façonné par l'homme il y a 27 ans, lors de sa création en 1992.

Les habitations les plus proches n'ont pas de co-visibilité sur le lac, cependant certaines habitations ont une vue sur les boisements bordant l'aire d'étude.

La commune de Biarrotte est concernée par 2 sites classés en tant que monuments naturels (sous protection rigoureuse) : le Parc du château de Camiade et le Parc de la maison Mayou.

La commune de Saint Laurent-de-Gosse est concernée par un monument inscrit et classé, il s'agit du Château de Montpellier-sur-Adour.

Les sites classés et inscrits des communes concernées par le projet se situent à plus de 500m de l'aire d'étude, il n'y a pas de co-visibilité grâce à l'enclavement du plan d'eau et à l'écran végétal lié aux boisements alentours.

La commune de Sainte-Marie-de-Gosse est concernée par un monument classé ou inscrit comme historique, il s'agit de l'église Sainte-Marie.

Un monument est inscrit et classé comme historique sur la commune de Biarrotte, il s'agit de l'église Saint-Étienne.

Les monuments historiques des communes concernées par le projet ne se situent pas à proximité de l'aire d'étude, il n'y a pas de co-visibilité grâce à l'enclavement du plan d'eau et à l'écran végétal lié aux boisements alentours

En l'état actuel de ses connaissances, le Service Régional de l'Archéologie n'a recensé aucun site archéologique dans ou à proximité de la zone d'étude.

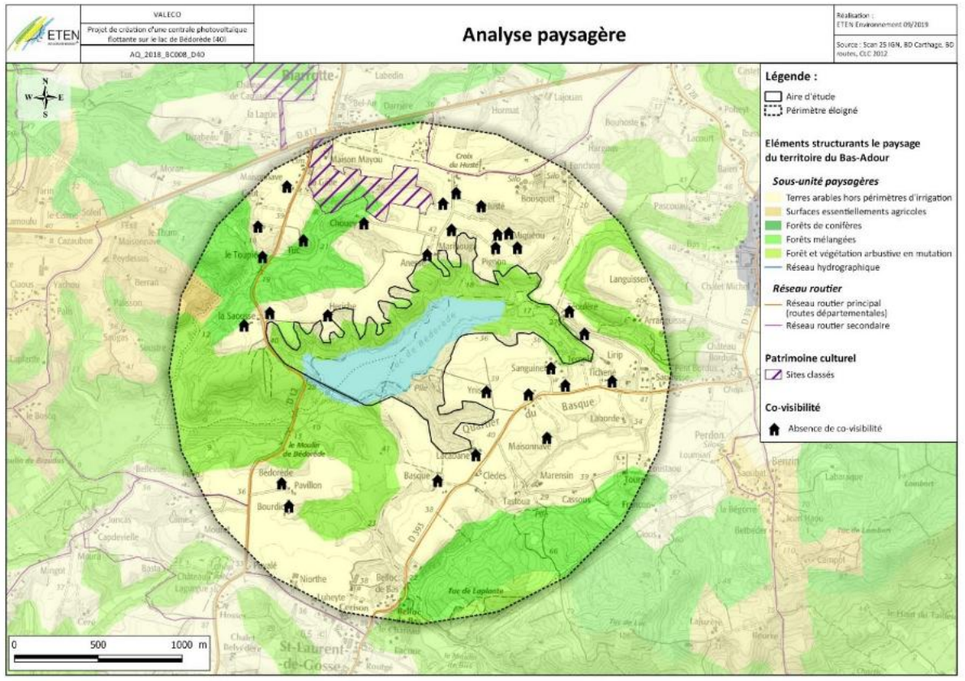


Figure 63 : Analyse paysagère et occupation du sol

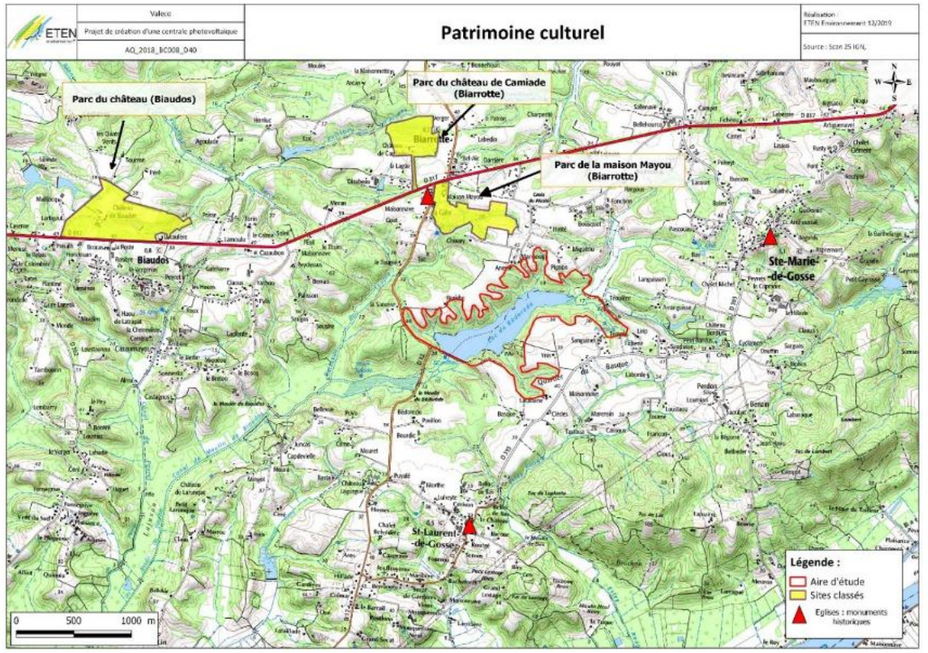


Figure 64 : Patrimoine culturel à proximité du projet

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

6.3.4 Synthèse du milieu humain

Le projet est localisé sur les territoires communaux de Biarrotte, Sainte Marie-de-Gosse et Saint Laurent-de-Gosse (40). Après une chute dans les années 70, 80, la population de ces communes a de nouveau augmenté dans les années 2000 jusqu'en 2016. La densité de population observée sur les trois communes est très faible au regard des densités moyennes régionale (69 hab./km²), départementales (44 hab./km²) et françaises (103 hab./km²).

Les principales activités économiques sur les trois communes sont liées aux commerces, transports et services divers qui représentent un peu plus de 40%. L'activité secondaire est l'agriculture, la sylviculture, et la pêche.

L'activité agricole est bien présente autour du site d'étude. En effet, le lac de Bédorède permet l'irrigation d'environ 325 ha de terres agricoles à proximité. La culture du maïs est majoritaire par rapport aux autres types de cultures aux abords du site d'étude.

Les communes de Biarrotte et de Saint Laurent-de-Gosse font parties de la communauté de communes du Seignanx. La commune de Sainte Marie-de-Gosse fait partie de la communauté de communes de Maremne-Adour-Côte-Sud (MACS).

Le site est accessible depuis la RD12 Route d'Europe, reliant Biarrotte à Saint Laurent-de-Gosse. En 2014, le total moyen des véhicules fréquentant cette route départementale par jour était de 1840, soit environ 76 véhicules par heure.

Une servitude pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation se situe à l'ouest du site d'étude, localisée sous la RD12 (source : PLU de Biarrotte).

Seule la commune de Saint Laurent-de-Gosse présente des sites industriels et des activités de services (BASIAS) actuellement en activité.

Sur les communes alentours au projet, aucun sol pollué (ou potentiellement pollué) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'a été référencé**.**

L'aire d'étude est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques :

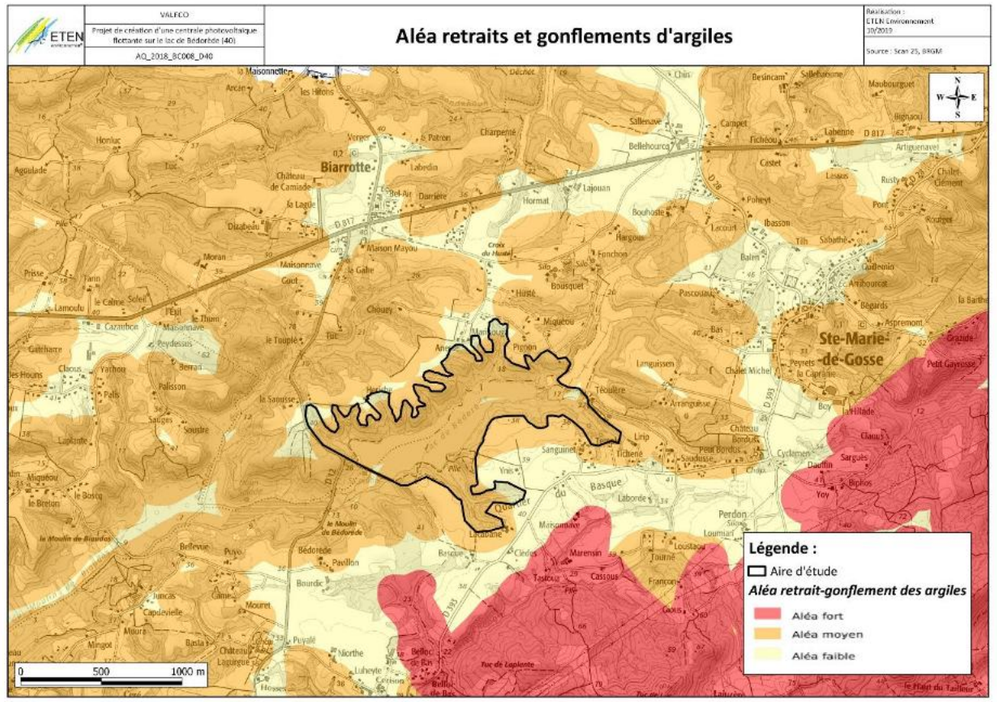
- Inondation de type crue décamillénale (liée au barrage) ;
- Aléa sismique faible ;
- Aléa retrait et gonflement des argiles : risque modéré ;
- Remontée des eaux de nappes : nappe affleurante.

Aucun point de prélèvement ou périmètre de protection de captage d'eau potable ne concerne l'aire d'étude.

La zone d'étude est située relativement loin de grands axes routiers fortement fréquentés. Les pollutions sonores et les pollutions liées à la qualité de l'air viennent essentiellement de la circulation de la RD12, où 1840 véhicules par jour ont été recensés en 2014 (selon le comptage routier du département des Landes). Les pollutions de cette route reliant Biarrotte à Saint Laurent-de-Gosse, peuvent être estimées comme faibles.

Aucune donnée n'est disponible concernant les émissions sonores sur le site d'implantation du projet.

Les principales émissions sonores affectant le site sont celles relatives à la proximité de la route départementale n°12.



Carte 1 : Retraits et gonflements d'argiles

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

6.4 Synthèse des mesures et impacts résiduels du projet

Dans le cadre de la conception du projet, plusieurs mesures d'évitement ont été mises en œuvre :

- **ME 1 :** Préservation des berges via une zone de recul de 10 m minimum et mise en place d'un système d'ancrage en fond de lac : ainsi, le plan d'eau ne sera pas totalement recouvert de panneaux photovoltaïques flottants. Cet évitement permet de préserver une partie des habitats de reproduction et d'alimentation des amphibiens, reptiles, mammifères semi-aquatiques et des oiseaux d'eau ;

- **ME 2** : Conservation du réseau hydrographique : cet évitement permet non seulement de maintenir un corridor écologique, mais également d'éviter la destruction de zones humides et de milieux aquatiques, et ainsi de préserver les populations d'espèces faunistiques inféodées à ces milieux ;

- **ME 3** : Evitement de 99,9 % des secteurs à enjeux fort et très fort : afin d'éviter des sensibilités significatives liées à ces milieux, le maître d'ouvrage s'engage à préserver ces habitats, représentant une surface de 83 ha de l'aire d'étude, soit environ 91 % des habitats du site d'étude. Aucun équipement photovoltaïque ne sera disposé sur ces zones à enjeux forts et très forts ;

- **ME 4 :** Maintien du sentier d'intérêt communautaire : Le maître d'ouvrage s'engage à maintenir l'accessibilité du sentier, en ajustant la localisation de la clôture de la centrale photovoltaïque tout en assurant la sécurité du site.

Des mesures de réduction sont également intégrées :

- **MR 1** : Programmation et phasage des travaux afin d'éviter les impacts sur la faune et la flore en période sensible : les travaux d'envergure devront ainsi être privilégiés hors période de reproduction de l'avifaune, des amphibiens, de l'entomofaune, … soit de septembre à février ;

- **MR 2** : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation : un balisage de l'emprise des travaux sera réalisé par le maître d'ouvrage afin de matérialiser visuellement les limites spatiales des travaux à mener et éviter toute dégradation accidentelle de milieux exclus du périmètre d'étude ;

- **MR 3** : Balisage des zones sensibles : en phase travaux et en phase exploitation, afin de préserver les stations de Naïade marine et de Lotier grêle notamment, et les habitats sensibles ;

- **MR 4** : Plan d'intervention (travaux) : chaque entreprise consultée justifiera de ses méthodes de travail au regard de la réduction des nuisances des travaux sur l'environnement ; le dossier de consultation des entreprises comportera des clauses relatives à la limitation des effets environnementaux, en particulier concernant la lutte contre les risques de pollutions accidentelles, et l'atténuation des impacts sonores ;

- **MR 5** : Mesures spécifiques aux chiroptères et à la faune nocturne : le travail de nuit sera proscrit afin d'éviter les perturbations sur les chiroptères et autres espèces nocturnes. L'inclinaison des panneaux sera de 11° et des suivis de la mortalité seront effectués en phase d'exploitation de la centrale afin de mettre en place des mesures correctives le cas échéant ;

- **MR 6 :** Limitation des projections de poussière : la mise en place de cette mesure permettra, dans le cas où les conditions se présenteraient, de limiter l'incidence indirecte des travaux sur les habitats naturels adjacents et les habitats d'espèces associés par dépôt de particules sur les milieux limitrophes ;

- **MR 7** : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes (phase chantier) : cette mesure permettra de limiter la prolifération des espèces invasives en phase chantier ;

- **MR 8** : Restauration des habitats naturels dégradés au cours des travaux : cette mesure permettra de pallier aux dégradations involontaires qui pourraient subvenir au cours de la réalisation des travaux connexes.

- **MR 9** : Adapter la clôture afin de préserver les flux de la petite faune : cette mesure permettra à la petite faune de transiter à travers la partie terrestre du projet (micromammifères, reptiles, amphibiens, insectes)

- **MR 10** : Choix de matériaux en harmonie avec le paysage : le projet sera ainsi intégré au paysage ;

- **MR 11 :** Maintien du sol à l'état naturel : cette mesure favorisera la reprise d'une végétation spontanée sur les zones de stockages utilisées en phase travaux ;

- **MR 12 :** Entretien extensif de la végétation : l'objectif de cette mesure est de maintenir une végétation basse prairiale, compatible avec le bon fonctionnement de la centrale et du bon déroulement du cycle de vie des espèces faunistiques et de la flore présente sur le site ;

- **MR 13** : Réaménagement du site en fin d'exploitation : le site sera remis à l'état naturel en fin d'exploitation.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Les effets attendus des mesures d'évitement, de réduction et de compensation à l'égard des impacts bruts du projet sont présentés dans le tableau ci-dessous. L'intensité des impacts résiduels, après mesures, est également présentée.

Tableau 13 : Synthèse des impacts résiduels après application des mesures d'atténuation et impacts résiduels

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'IMPACT BRUT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'IMPACT RÉSIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RÉSIDUEL
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
Milieu physique	**Climat**	Participation à la réduction des gaz à effet de serre	**+**	**Faible**	/	/	/	**+**	**Faible**
	Topographie	Très légers terrassements/nivellements au niveau de l'implantation des pistes et des bâtiments	-	**Très faible**	/	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation	Maintien de la topographie	-	**Très faible**
	Sols	Remaniements ponctuels du sol en phase travaux (pistes, bâtiments, tranchées de raccordement)	**-**	**Faible**	/		Maintien de la nature des sols	-	**Très faible**
	Masses d'eau souterraines	Modification ponctuelle des écoulements en phase travaux	**-**	**Très faible**	/		Maintien de la nature des sols	-	**Très faible**
		Risque de pollution accidentelle liée aux engins de chantier en phase travaux	**-**	**Faible**	/	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles	Prévention du risque de pollution accidentelle	-	**Très faible**
		Risque de pollution diffuse en phase d'exploitation	/	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**
	Masses d'eau superficielle et plan d'eau	Modification ponctuelle des écoulements en phase travaux	**-**	**Très faible**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m ;	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation	Préservation du réseau hydrographique	-	**Très faible**
		Risque de pollution accidentelle liée aux engins de chantier en phase travaux	**-**	**Modéré**	/		Prévention du risque de pollution accidentelle	-	**Faible**
		Risque de pollution diffuse en phase d'exploitation	-	**Faible**	/			/	**Nul**
Milieu humain	**Emploi et retombées locales**	Création et/ou maintien d'emplois en phase travaux	**+**	**Faible**	/	/	/	**+**	**Faible**
		Retombées locales en phase travaux	**+**	**Faible**		/	/	**+**	**Faible**
		Retombées locales en phase d'exploitation	**+**	**Modéré**	/	/	/	**+**	**Modéré**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'IMPACT BRUT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'IMPACT RÉSIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RÉSIDUEL
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
	Trafic routier	Légère augmentation du trafic sur la RD12 en phase travaux	**-**	**Faible**	/	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles	Signalisation des travaux	**-**	**Très faible**
		Trafic en phase d'exploitation	/	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**
	Réseau électrique	Enfouissement des lignes électriques dans le cadre du raccordement au réseau	**-**	**Faible**	/	/	/	**-**	**Faible**
	Santé	Risque de dégradation de la qualité de l'air en phase travaux	**-**	**Faible**	/	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles	Respect de la règlementation en vigueur	**-**	**Très faible**
		Risque de dégradation de la qualité de l'air en phase d'exploitation	**/**	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**
		Risque de dégradation de la qualité de l'ambiance sonore en phase travaux	**-**	**Faible**	/	MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles	Respect de la règlementation en vigueur	**-**	**Très faible**
		Risque de dégradation de la qualité de l'ambiance sonore en phase d'exploitation	**/**	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**
		Dangers de l'électricité sur la santé humaine	-	**Faible**	/	/	/	/	**Nul**
	Sécurité	Risque incendie	**-**	**Faible**	/	/	/	**-**	**Faible**
		Risque lié à la foudre	**-**	**Faible**	/	/	/	**-**	**Faible**
		Risque lié à l'arrachage d'une structure	**-**	**Très faible**	/	/	/	**-**	**Très faible**
		Risque lié à l'électricité	**-**	**Faible**	/	/	/	**-**	**Très faible**
	Circulation aérienne	Réflectance des panneaux solaires	**/**	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**
Paysage	**Paysage perçu et vécu**	Vues depuis l'entrée du site sur la RD12. Création d'un nouveau paysage « de l'énergie ». Changement du paysage vécu pour les usagers du site.	-	**Faible**	/	MR 10 : Choix de matériaux en harmonie avec le paysage MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel	Intégration paysagère du projet	**-**	**Très faible**
	Paysage de loisirs	Paysage naturel impacté sur le sentier d'intérêt communautaire	-	**Modéré**	ME 4 : Maintien du sentier d'intérêt communautaire.	**/**	/	/	**Faible**
	Paysage culturel	Pas d'éléments patrimoniaux	**/**	**Nul**	/	/	/	/	**Nul**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'IMPACT BRUT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'IMPACT RÉSIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RÉSIDUEL
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
Milieu naturel	Habitats naturels	Destruction ponctuelle d'habitats en phase chantier	-	**Faible**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m minimum ; ME 2 : Conservation du réseau hydrographique ; ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort ; ME 4 : Maintien du sentier d'intérêt communautaire	MR 1 : Programmation et phasage des travaux afin d'éviter les impacts sur la faune et la flore en période sensible ; MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation ; MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles ; MR 6 : Limitation des projections de poussières ; MR 7 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes en phase travaux ; MR 8 : Restauration des habitats naturels dégradés au cours des travaux ;	Préservation au maximum des habitats naturels du site Prévention du risque de pollution accidentelle	-	**Faible**
		Altération des habitats en phase chantier	-	**Modéré**				-	**Faible**
		Altération d'habitats naturels aux abords du projet en phase chantier	-	**Modéré**				-	**Très faible**
		Altération des habitats naturels au droit du raccordement	-	**Faible**	/	/	/	-	**Faible**
		Altération des habitats naturels en phase exploitation (interventions ponctuelles)	-	**Très faible**		MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel ; MR 12 : Entretien extensif des zones herbacées ; MR 13 : Réaménagement du site en fin d'exploitation.	Favoriser la reprise et le maintien des habitats naturels du site	-	**Très faible**
	Flore	Altération de la flore en phase chantier	-	**Modéré**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m minimum ; ME 2 : Conservation du réseau hydrographique ; ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort ; ME 4 : Maintien du sentier d'intérêt communautaire	MR 1 : Programmation et phasage des travaux afin d'éviter les impacts sur la faune et la flore en période sensible ; MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation ; MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles ; MR 6 : Limitation des projections de poussières ; MR 7 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes en phase travaux ; MR 8 : Restauration des habitats naturels dégradés au cours des travaux ;	Préservation au maximum de la flore du site Prévention du risque de pollution accidentelle	-	**Très faible**
		Destruction de la flore en phase chantier	-	**Faible**				-	**Faible**
		Altération de la flore aux abords du projet en phase chantier	-	**Modéré**				-	**Très faible**
		Risque de propagation d'espèces invasives en phase chantier	-	**Modéré**				-	**Très faible**
		Altération de la flore en phase exploitation (interventions ponctuelles)	-	**Très faible**		MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel ; MR 12 : Entretien extensif des zones herbacées ;	Favoriser la reprise et le maintien de la flore du site	-	**Très faible**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'IMPACT BRUT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'IMPACT RÉSIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RÉSIDUEL
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
						MR 13 : Réaménagement du site en fin d'exploitation.			
	Zones humides	Destruction de zones humides en phase chantier	**/**	**Nul**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m minimum ; ME 2 : Conservation du réseau hydrographique ; ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort ;	MR 1 : Programmation et phasage des travaux afin d'éviter les impacts sur la faune et la flore en période sensible ; MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux et itinéraire de circulation ; MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles ; MR 6 : Limitation des projections de poussières ; MR 7 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes en phase travaux ; MR 8 : Restauration des habitats naturels dégradés au cours des travaux ;	Préservation au maximum des zones humides Prévention du risque de pollution accidentelle	/	**Nul**
		Altération des zones humides en phase chantier	-	**Modéré**				/	**Faible**
		Altération des zones humides en phase exploitation (interventions ponctuelles)	**/**	**Nul**	/	/	Conservation de la totalité des zones humides	-	**Nul**
	Habitats d'espèces	Diminution de la zone d'alimentation des mammifères semi-aquatiques	-	**Faible**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m ME 2 : Conservation du réseau hydrographique ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort	MR 1 : Programmation et phasage des travaux MR 2 : Limitation de l'emprise des travaux MR 4 : Plan d'intervention	Préservation et maintien d'habitats d'espèces sur le site	-	**Faible**
		Diminution de la zone de chasse des chiroptères	-	**Faible**				-	**Faible**
		Perturbation en phase travaux des mammifères terrestres (Genette commune, Ecureuil roux, …)	-	**Faible**		MR 3 : Balisage des zones sensibles MR 5 : Mesure spécifique à la faune nocturne (Genette)	Eviter les perturbations	-	**Très faible**
		Altération des habitats des reptiles en phase travaux	-	**Très faible**		MR 1 : Programmation et phasage des travaux MR 4 : Plan d'intervention	Préservation et maintien d'habitats d'espèces sur le site	-	**Très faible**
		Perturbation en phase travaux de la faune piscicole et des invertébrés aquatiques	-	**Modéré**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recule de 10 m	/	Modalités de suivis en phase d'exploitation	-	**Modéré**
		Perturbation en phase d'exploitation de la faune piscicole et des invertébrés aquatiques	-	**Méconnu**		/		-	**Méconnu**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

THEMATIQUE	ÉLÉMENT IMPACTE	CARACTÉRISTIQUE DE L'IMPACT	NATURE DE L'IMPACT BRUT	IMPORTANCE DE L'IMPACT BRUT	MESURES		EFFETS ATTENDUS	NATURE DE L'IMPACT RÉSIDUEL	IMPORTANCE DE L'IMPACT RÉSIDUEL
					ÉVITEMENT	REDUCTION			
		Altération des habitats de maturation des odonates en phase travaux	-	**Faible**	ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort ME 2 : Conservation du réseau hydrographique	/	/	-	**Très faible**
		Perte de la surface du plan d'eau induisant une réduction de surface pour l'alimentation, le repos et le transit pour les oiseaux (Balbuzard, Grand cormoran, …)	-	**Modéré à fort**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recule de 10 m	/	/	-	**Modéré à fort**
		Risque de mortalité des oiseaux dû aux collisions sur la centrale flottante	-	**Méconnu**	/	/	Modalités de suivis en phase d'exploitation	-	**Méconnu**
		Altération des habitats d'amphibiens et risque d'écrasement des individus via le passage des engins en phase travaux	-	**Faible**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recul de 10 m minimum ; ME 2 : Conservation du réseau hydrographique ; ME 3 : Evitement des secteurs à enjeux fort et très fort	MR 3 : Balisage des zones sensibles MR 4 : Plan d'intervention (travaux) afin de limiter les impacts liés à la circulation des engins et d'éviter les pollutions accidentelles.	Limiter les déplacements des amphibiens sur la zone du chantier	-	**Faible**
		Perturbation et dérangement de la faune (mammifères, oiseaux, reptiles et insectes) lors des opérations d'entretien et de maintenance en phase d'exploitation	-	**Faible**		MR 9 : Adaptation des clôtures à la petite faune MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel	Réalisation des travaux en dehors des périodes sensibles	-	**Très faible**
	Faune	Perturbation des activités vitales en phase chantier	-	**Faible**		MR 1 : Programmation et phasage des travaux MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel MR 12 : Entretien différencié des zones herbacées	Réalisation des travaux en dehors des périodes sensibles	-	**Très faible**
	Fonctionnalités écologiques	Coupure du cheminement pour la faune	-	**Modéré**	ME 1 : Préservation des berges via une zone de recule de 10 m	MR 1 : Programmation et phasage des travaux MR 9 : Adaptation des clôtures à la petite faune MR 11 : Maintien du sol à l'état naturel MR 12 : Entretien extensif des zones herbacées	Maintien des flux de la faune en phase chantier et d'exploitation	-	**Faible**
		Perte de surface de milieux aquatiques au sein du territoire	-	**Modéré**				-	**Modéré**

Après application des mesures d'évitement et de réduction, les impacts sont négatifs nuls à modéré, voire positifs faible à très faible (paysage, milieu humain). Toutefois des impacts persistent pour la perte de zones de chasse des espèces inféodées aux milieux aquatiques (Balbuzard pêcheur, Martin-pêcheur, Héron pourpré, …).

A noter également que plusieurs impacts restent méconnus pour les habitats de la faune piscicole et des invertébrés aquatiques, compte tenu du faible retour d'expérience pour ce type de projet. Des mesures de suivi sont ainsi mises en œuvre pour évaluer l'impact réel du projet, et proposer des mesures correctrices le cas échéant.

Un suivi environnement en phase chantier et un suivi environnemental en phase exploitation sont ainsi prévus.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

PLUi
MACS

1.5.2b MODIFICATION N°1

- *Notice explicative et mémoires en réponse*
- *Conclusions du commissaire enquêteur*

Vu pour être annexé à la délibération n° 20220324D06C approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud en date du 24/03/2022

Le président,
Pierre Froustey

MAREMNE ADOUR COTE-SUD
40230

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Réponses aux observations écrite et orales du public

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
1	EB	13/12/2021	POUDENX JEAN-DENIS	BENESSE MAREMNE	Bonjour. Bien du mal à retrouver ces calculs pour l'emprise au sol autorisée sur Benesse-Maremne. Si erreur il y a merci de bien vouloir éclairer ma lanterne sur le détail du calcul…Cordialement.

Réponse MACS :
Rectificatif apporté durant l'enquête publique concernant les modalités de calcul de l'emprise au sol.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
2	EB	18/12/2021	POUDENX JEAN-DENIS	ANGRESSE	Sur la commune d'Angresse, serait-il possible d'intégrer dans la PLUI la possibilité d'obtention de dérogation (sur les parcelles de 22% et moins ou 10% et moins d'emprise au sol autorisé) pour la construction des piscines découvertes. La prise en compte des piscines dans l'emprise au sol pour ces parcelles est très contraignante.

Réponse MACS :
Avis défavorable. Suite à l'approbation de la modification n°1 du PLUI, les secteurs ayant actuellement une emprise au sol maximale de 22%, bénéficieront d'une emprise au sol maximale de 30%. Sur un terrain de 700m², l'emprise au sol maximale sera alors de 210 m².

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
3	EB	24/12/2021	JOANLANNE David	BENESSE MAREMNE	Bonjour, suite à la première modification du PLUi qui a fait passer ce dernier de 40% à 30%, je me suis vu refuser mon projet de piscine l'année dernière car j'étais à 32% d'emprise au sol (je n'avais pas eu connaissance de ce changement). J'ai patienté et décalé le projet d'un an, mais à ce jour je n'ai pas de visibilité sur la faisabilité prochaine de mon projet. J'ai été informé par la mairie qu'un retour à 40% devrait se faire. Bien sur le prestataire de service (indigo piscine) est dans l'attente de ce changement pour planifier l'intervention. A savoir qu'un partenaire financier est engagé aussi, et mon devis présente des plus-values au fur et à mesure que les mois avancent. (Effet covid). Je souhaiterai avoir un peu plus de visibilité dans la mesure du possible.

Réponse MACS :
Avec le projet de modification n°1 du PLUI, une emprise au sol différente (variable selon la taille des terrains) s'appliquera (au lieu des 30% actuels) avec le calcul suivant : (S 0,27)-((S-300) 0,10)+40. Le terrain faisant 364 m² de superficie, l'emprise au sol maximale autorisée sera de 131 m² (équivalant à environ 36% d'emprise au sol). La construction actuelle, selon les informations du cadastre, faisant 85 m², un projet de piscine serait réalisable, sous réserve de respecter les autres règles du PLUI (recul de 2,5m par rapport aux limites séparatives, espace de pleine terre de 32%, etc).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
4	Mairie d'ANGRESSE	30/12/2021	BORGER MIC AEL	ANGRESSE	J'ai l'intention d'agrandir mon habitation d'environ 30/32 m2, la famille s'agrandissant. Je souhaite la faisabilité de ce projet. Je déposerai en fonction du résultat du projet auprès de la commune. Parcelle AC 55 684 m2

Réponse MACS :
Le projet de modification du PLUI permettra de majorer de 20 % à 30% l'emprise au sol sur ce terrain, autorisant 205 m² d'emprise au sol et exigeant 50% des espaces libres traités en espace de pleine terre.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
5	Mairie de BENESSE MAREMNE	04/01/2022	HICAUBER Jean-Pierre	BENESSE MAREMNE	Dépôt de 20 feuillets concernant le règlement graphique 3.2, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et le règlement écrit (pages 59, 61, 65, 70, 91, 93, 95, 102, 104, 132, 134, 135, 142, 159, 161, 162) plus 4 feuillets libres sur lesquels, la Mairie souhaite que soient prises en compte les densifications souhaitées au règlement et document graphique + clôtures et modification des légendes.

Réponse MACS :
A prendre en compte : la réduction de la zone U sera moins importante que celle prévue initialement, afin de permettre une constructibilité limitée.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
6	Mairie de SAUBION	06/01/2022	DESCAZEAUX CASTETS Pierre	SAUBION	Propriétaire d'un local de stoc age sur la parcelle 2A rue des artisans. Artisan plombier qui souhaite l'extension de son bâtiment d'environ 50 m², en mitoyenneté de son voisin. [...] Je demande la possibilité d'agrandir mon entrepôt, cette opération semble actuellement bloquée par des distances de mitoyenneté actuellement de 8m.

Réponse MACS :
A prendre en compte. Une règle particulière sera intégrée sur la commune de Saubion, concernant la volumétrie des constructions sur limites séparatives : la longueur des bâtiments sera non réglementée dans les secteurs à vocation économique.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
7	Mairie de SAUBION	06/01/2022	MARMANDE JEAN	ANGRESSE	Sur le secteur urbain d'Angresse dont les CES est de 5% qu'il soit renforcé à 7%. Il dépose et justifie de ce problème à la suite d'un PC accordé qu'il a dû retirer pour pouvoir faire une piscine hors sol et un carport.

Réponse MACS :
Avis défavorable. Cette demande est sans objet car la réalisation d'une piscine et d'un car port sont possibles au regard de la taille du terrain (2000m²).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
8	Mairie de SAUBION	06/01/2022	ANSELME FABIEN	SAUBION	Demande si un plan d'aménagement pour le déplacement des enfants sur la commune pour se rendre dans le bourg est en projet Il se trouve un peu isolé et les moyens mis à sa disposition pour se déplacer sont absents.

Réponse MACS :
Pas d'actualités connues concernant un projet d'aménagement piéton ou cyclable qui relierait ce quartier excentré au bourg, ni d'implantation d'arrêts de bus.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
9	EB	09/01/2022	MINJON CATHERINE	ANGRESSE	Je demande qu'à Angresse le minimum de 2 (et non 3) places de stationnement s'applique pour tout logement, qu'il soit collectif ou individuel, règle générale du PLUI.

Réponse MACS :
Il est tout d'abord utile de préciser que cette règle de 3 places de stationnement par logement ne s'applique qu'aux nouvelles constructions (pas aux aménagements ou extension de maisons existantes). Et la commune d'Angresse n'est pas une exception concernant la majoration des règles de stationnement : ces dernières sont majorées sur plusieurs communes, soit pour le nombre de places visiteurs exigées, soit pour le nombre de places exigées par logement. En effet, le PLUI ne vise pas l'uniformité des règles à l'échelle des 23 communes, afin de s'adapter à la diversité des contextes de chaque commune. Ces adaptations tiennent compte de l'offre de transport en commun et de son cadencement, de l'offre de stationnement public située à proximité des zones d'habitat, des tendances à la densification des tissus urbains pavillonnaires (ou à la transformation de garage en pièce à vivre) à anticiper concernant leurs éventuels impacts négatifs (stationnements anarchiques sur le domaine public générant un risque pour la sécurité des circulations piétonnes/cyclistes). Enfin, la zone à urbaniser d'Angresse (régie par une OAP) reprend quant à elle la règle générale de 2 places de stationnement, car il est tenu compte du stationnement mutualisé qui est demandé sur ce secteur de projet.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
10	Mairie d'ANGRESSE	10/01/2022	PHILIPPE SARDELUC	ANGRESSE	Demande la rectification d'une erreur matérielle impactant un projet d'espace sportif et ludique sur sa commune. La parcelle communale est grevée d'un espace boisé classé (EBC). Ce classement relève d'une erreur matérielle. En effet dans les travaux d'élaboration sur la trame verte et bleue en 2018, cet EBC n'apparaît pas dans les cartes proposées par le bureau d'étude (EVEN) ni en Février 2019, quand les services de MACS finalisaient le dossier réglementaire du PLUI avant son arrêt en juillet 2019. En outre, cet EBC était absent du PLU, document en vigueur sur la commune jusqu'au début 2020. Les dispositions viennent en contradiction avec la localisation originelle de cette parcelle vouée à des projets d'équipement d'intérêt collectif et service public. […]

Réponse MACS :
A prendre en compte. Erreur matérielle avérée dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUI.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
11	EB	06/01/2022	FABRE Hélène	SAINT VINCENT DE T ROSSE	**Concernant l'OAP N°1 (page 14/39 OAP):** Un cheminement piéton existe et permet aux lycéens et aux habitants du quartier de se déplacer en dehors des grandes voies de circulation des alentours (voie romaine, avenue du poun de burry et RD810). Il me semble dommageable de le faire disparaître. Il a le mérite d'exister, d'avoir été créé par usage, il a donc un intérêt public certain. Il serait même intéressant de le prolonger le long du cours d'eau à l'arrière du Leclerc pour éviter que les piétons ne se retrouvent sur le par ing du drive car la plupart du temps, les berges du cours d'eau sont inaccessibles par les piétons. **Concernant l'OAP N° 2 (page 16/38):** Je m'inquiète quant à la traversée par une voie publique du cours d'eau (ruisseau de Laste au cadastre). Sur le plan, l'EBC marque un stop et a été détouré pour laisser passer cette future voie. Or, il existe en ce lieu une biodiversité certaine. J'espère que le projet mettra tout en œuvre pour la préserver. Cet EBC (très vaste) traverse la commune d'Est en Ouest. Il est un des poumons de la commune, un espace qui fait qu'à Tyrosse, on ne se sent jamais vraiment en ville. Mais le "détourage" de cet EBC et le passage d'une voie nouvelle en plein cœur de cet espace me paraissent une mauvaise idée (en termes de coût et d'impact pour l'environnement). Je comprends que la voie faciliterait les échanges entre le collège et le lycée mais pourquoi la nature doit toujours être la variable d'ajustement (surtout dans un lieu entouré de voies publiques existantes). Pourriez-vous envisager de créer une boucle de circulation entre la RD810, la voie romaine et le chemin de Laste avec des carrefours adéquats plutôt que de créer une voie nouvelle et faire disparaître cet espace de nature en ville si précieux

Réponse MACS :
Concernant l'OAP n°1 et les liaisons piétonnes, l'espace de nature à préserver, matérialisé sur tout le pourtour de l'OAP, vise notamment à préserver les cheminements piétons existants et le projet prévoit des cheminements internes pour desservir le projet et lier les quartiers existants. Des réflexions communales sont également en cours pour valoriser les chemins et sentiers existants aux abords du Ruisseau de Lamothe jusqu'à la Voie Romaine et également pour relier la RD810, le chemin de Laste et l'avnue du Poun de Burry (en longeant l'arrière du Leclerc).
Concernant l'OAP n°2, une étude de circulation est en cours de réalisation pour étudier différents scénarios de desserte pour les 2 secteurs de projets, dont celui que vous évoquez.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
12	Mairie d'ANGRESSE	14/01/2022	EISER	ANGRESSE	64 Avenue de Tyrosse : souhaite que la constructibilité passe à 30% comme elle l'était auparavant (zone commerciale dans le PLU)

Réponse MACS :
Avis défavorable. Zone à 20% d'emprise au sol passée à 22% avec le projet de modification n°1 du PLUI. Une procédure ultérieure permettra éventuellement de traiter cette demande, à l'appui d'un projet discuté avec la commune.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
13	eb	14/01/2022	DOMENC Liliane	SAINT VINCENT DE T ROSSE	Projet d'éco-hameau d'habitats écologiques réversibles. Nous sommes un groupe de 6 amis, nous aimerions trouver une commune accueillante pour accueillir notre hameau d'habitats écologiques. Un lieu de vie Intergénérationnel, solidaire, écologique. Composé d'habitats réversibles sans béton, autour d'espaces privatifs et communs (buanderie, atelier, outils, jardins en permaculture, arbres fruitiers —>biodiversité…) afin de mutualiser les ressources. Intégré au territoire et à l'environnement. Une volonté de contribuer au dynamisme local.

Réponse MACS :

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, telle que voulue par le Code de l'urbanisme, pose le principe d'une inconstructibilité de ces espaces, avec toutefois un régime de dérogation très encadré :

pour des bâtiments ayant une valeur patrimoniale, pour lesquels un changement de destination est autorisé sous conditions (pas d'impact environnementaux ni paysagers, pas d'expositions aux risques, capacité de traitement des eaux usées, respect du caractère architectural d'origine, etc). Il s'agit par exemple de transformer une grange en habitation et ainsi sauvegarder le patrimoine local.

la création de STECAL afin de permettre une constructibilité limitée tout en sauvegardant la qualité environnementale et paysagère du site. Selon la localisation du projet, ce dernier peut nécessiter une procédure lourde de révision du PLUI, non programmée dans l'immédiat. Ce temps peut utilement être mis à profit pour affiner votre projet, identifier un site et porter toutes les études préalables démontrant la faisabilité du projet. Les Mairies restent à cet effet les interlocutrices privilégiées de tous les porteurs de projets.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
14	eb	16/01/2022	CHARL ONNAIS Laurent	SAINT VINCENT DE T ROSSE	Je vous écris concernant l'OAP n°1 modifiée à Saint Vincent de Tyrosse. Je souhaiterais vous suggérer d'élargir à 15m minimum la bande boisée au nord, comme c'est le cas le long de la voie romaine en face du lycée qui est nommé espace tampon de 15m.

Réponse MACS :

Cette proposition n'est pas compatible avec le projet en cours d'instruction, mais ce dernier permet toutefois son insertion harmonieuse vis-à-vis des zones d'habitations existantes au Nord : recul des constructions par rapport aux limites séparatives (pour la partie faisant l'angle avec la voie romaine), conservation/plantation d'alignements d'arbres et présence d'espaces de stationnement faisant tampon entre habitations existantes et futures. De plus, face à votre propriété, l'espace boisé existant, composé de chênes et de châtaigniers, sera maintenu.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
16	Email	17/01/2022	Mairie	BENESSE MAREMNE	La Commune souhaite proposer des modifications et précisions complémentaires notamment sur les règles d'implantation des constructions.

Réponse MACS :
PLAN 3.2.3 : à prendre en compte
PLAN 3.2.4 : à prendre en compte sur la base d'une nouvelle rédaction validée avec la Mairie.
Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existantes sont soumise aux règles suivantes :
Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m² au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur châssis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
17	Email	12/01/2022	BARRIEU Charles	BENESSE MAREMNE	Cela concerne la commune de Benesse Maremne section AI, 717, chemin de Laste, n°83-84-85-86-87. Dans le courrier envoyé ci-dessous à Mme Mensan et Mr Hicauber, vous trouverez ma demande pour rectifier le tracé de la zone U de telle manière que l'ensemble des parcelles cadastrées restent classées en zone U dans leur totalité, comme nous l'avons vu ensemble lors de notre entretien de lundi avec Mme Mensan et Mr Hicauber. La règle des 10m/40m, assure, à elle toute seule, la limitation de construction à deux maisons.

Réponse MACS :
A prendre en compte : la réduction de la zone U sera moins importante que celle prévue initialement, afin de permettre une constructibilité limitée.

N°	Lieu	Date	Auteur	Ville	Observation
17	Email	17/01/2022	BAUDET Jean PAUL	BENESSE MAREMNE	Je renouvelle donc ma demande de revoir le maintien en zone U des parcelles AI 83 et AI 87 en Zone U, comme elles le sont actuellement.

Réponse MACS :
A prendre en compte : la réduction de la zone U sera moins importante que celle prévue initialement, afin de permettre une constructibilité limitée.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
18	Courrier	17/01/2022	Mairie de Saint Vincent de Tyrosse	SAINT VINCENT DE T ROSSE	Concernant la modification du zonage des parcelles liées à la réflexion sur le Pôle d'Echange Multimodal, afin que celui-ci soit plus adapté au projet.

Réponse MACS :
A prendre en compte

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
19	Mairie de SAINT VINCENT DE T ROSSE	17/01/2022	GRACIET	BENESSE MAREMNE	Dépose un dossier dans lequel il souhaite faire procéder à la réalisation d'un projet zone ARRIET Nord, pour la réalisation d'un quartier économique. Des permis d'aménager ont été obtenus à ce propos. Les modifications souhaitées concernent : la levée de de la zone 2AU suite à la réalisation des différents réseaux (voirie, eaux usées, eau potable), la réduction du recul de 100m à 75m à partir de l'axe de l'A63 suite à la réalisation de l'étude "Amendement Dupont" (article L.111-8 du CU) et la levée de l'emplacement réservé d'ASF.

Réponse MACS :

A prendre en compte pour l'assouplissement des règles de recul par rapport à l'A63.

A étudier avec les services de l'Etat pour le changement de zonage de 2AU vers 1AU.

A reporter à une procédure ultérieure pour la levée de l'emplacement réservé. Ce dernier ne bloque pas la réalisation du projet au regard du courrier de l'ASF renonçant à cet emplacement réservé sur le site du projet et au regard de l'achèvement des travaux d'ASF concernant l'élargissement de l'A63 qui rend caduque, de fait, cette partie de l'emplacement réservé 6b. D'autre part, la suppression au PLUI de l'emplacement réservé 6b (qui concerne le passage en 2 3 voies de la totalité de l'A63) doit faire l'objet d'une demande de la part de son bénéficiaire, en l'occurrence l'Etat.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Réponses de la communauté de communes aux observations des Personnes Publiques Associées :

INSTITUTION	DATE RECEPTION	avis/observations	réponse MACS
Chambre d'agriculture	13/09/2021	Cette modification aborde le recul par rapport aux emprises ferroviaires sur la commune de Benesse-Maremne. La distance de recul actuelle de 2 mètres minimum est proposée à 15 mètres, n'impactant pas la construction des annexes. Néanmoins, il conviendrait d'autoriser les constructions agricoles comme c'est le cas pour les annexes. Nous serons donc vigilants à ce que cette règle n'impacte pas défavorablement les exploitants agricoles.	A prendre en compte Après échanges en atelier urbanisme/logement du 06/10/2021, il est proposé de calrifier l'application de cette nouvelle règle : elle s'appliquera uniquement aux logements.
MRAE	01/10/2021	Le projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes MACS n'est pas soumis à évaluation environnementale	sans objet
Conseil Départemental	14/10/2021	Pas d'observation particulère	sans objet
Préfecture des Landes	27/10/2021	Pas de remarque particulière	sans objet

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Réponses de la communauté de communes aux observations des communes :

Benesse Maremne. Avis reçu le 29/10/2021

Avis/observations	Réponse MACS
Avis favorable	Sans objet

Saint Vincent de Tyrosse. Avis reçus le 08/10/2021 et 22/10/2021

Avis/observations	Réponse MACS
Avis favorable assorti d'observations :	
Zonage non modifié pour une zone N indicée réservée aux activités sportives et de loisirs sur parcelle communale AR120 (parcelle du moto cross)	**Avis défavorable :** la création d'un STECAL nécessite la consultation en amont de la CDPENAF et ne répond pas aux objectifs fixés pour la modification n°1 du PLUi tels que définis par l'arrêté de prescription en date du 27/07/2021.
La modification des plans graphiques pour la construction de logements sur les parcelles de l'ancien Leclerc a été appliquée, mais la modification du plan patrimoine, fixant 40 % EPT, a été oubliée.	**A prendre en compte.** Conformément aux dispositions du règlement écrit (page 101) fixant 40% d'espace de pleine terre dans les secteurs ayant une emprise au sol de 40% en zone U, le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.
Pôle gare/futur PEM : prévoir un zonage d'équipement public sur les parcelles BK 450, BK 427, BK 413, BK 157, BK 412, BK 415 et une zone de "mixité des fonctions sommaire" sur les parcelles BK 381 et BK 451	**A prendre en compte (sauf sur parcelle BK427) :** au regard des scénarios d'aménagement en cours d'exploration sur l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal, la destination finale de ce site reste à préciser en terme de mixité urbaine sur certaines emprises. Il semble donc prématuré de figer en équipement public ces dernières.
Modification de zonage AD 273 (parcelle Lescouzère) faite pour un passage en zone d'équipement public mais il manque dans les autres plans l'application du "non réglementé".	**A prendre en compte.** Les plans 3.2.3 à 3.2.7 seront modifiés en conséquence.
Mettre en cohérence la modification de la destination de l'OAP n°2 avec le plan 3.2.2 : OAP habitat et non économique	**A prendre en compte.**
Le linéaire commercial prévu dans l'OAP1, le long de la voie romaine (partie logements) n'apparaît pas sur le plan 3.2.2.	**A prendre en compte.**
Emplacement réservé à supprimer devant la partie équipement public, le long de la voie romaine, parcelle Pargade (partie logements)	**A prendre en compte.**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

OAP 2 : la densité doit être "d'habitat collectif à individuel faible" afin de permettre les terrains à bâtir.	A prendre en compte.
OAP3 : erreur dans le tableau des destinations qui a été modifié. Reprendre le tableau initial pour intégrer la possibilité de logements uniquement.	A prendre en compte.
Dans le cadre de l'objectif de la modification de, notamment, protéger les couverts boisés existants, il serait souhaitable de mettre une protection d'espace boisé classé sur la parcelle BI 293, dans le but de maintenir l'espace boisé existant sur la parcelle et pouvoir limiter son urbanisation éventuelle. De plus, dans le cadre d'une protection du ruisseau, cet espace boisé classé pourrait être étendu à l'espace communal à proximité.	A prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022

ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR COTE SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION N° 1

Notice explicative du projet

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

PLUi MACS

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Table des matières

CADRE RÉGLEMENTAIRE 4

A. CONTEXTE ET OBJET 4

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE 5

C. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION 5

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION 8

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES 10

A. RECENTRER ET TEMPORISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : ÉVOLUTION DU ZONAGE 10

BÉNESSE MAREMNE 10

SAINT VINCENT DE TYROSSE 11

B. INSTAURER OU LEVER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES PAPAG 13

ANGRESSE 13

BÉNESSE MAREMNE 14

SAINT VINCENT DE TYROSSE 16

C. FAIRE EVOLUER DES REGLES DE MIXITE DES FONCTIONS ET AJOUT DE LINEAIRES COMMERCIAUX 19

BÉNESSE MAREMNE 19

SAINT VINCENT DE TYROSSE 20

D. GERER LA DENSIFICATION : EVOLUTION DES REGLES DE GABARITS, D'IMPLANTATION ET DE DESSERTES 22

ANGRESSE 22

BÉNESSE MAREMNE 24

SAINT VINCENT DE TYROSSE 31

SAUBION 33

E. FAIRE EVOLUER DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX 36

SAINT VINCENT DE TYROSSE 36

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

SAUBION 37

F. ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES 38

SAINT VINCENT DE TYROSSE 38

G. RENFORCER LA QUALITE PAYSAGERE OU ENVIRONNEMANTALE 48

SAINT VINCENT DE TYROSSE 48

SAUBION 49

H. PRECISER CERTAINES DISPOSITIONS LIEES AUX CLOTURES 50

SAINT VINCENT DE TYROSSE 50

SAUBION 51

I. CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES ET INCOHERENCES 51

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE 51

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT 52

A. PORTEES DES MODIFICATIONS 52

B. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT 54

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

CADRE RÉGLEMENTAIRE

A. CONTEXTE ET OBJET

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.
La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.

Le projet de modification n° 1 porte sur la nécessité de :

- Recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U ou AU ;
- Instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, d'urbanisme commercial, de reconversion de friches, etc. ;
- Faire évoluer les règles de mixité sociale (levée de secteurs de mixité sociale, obligation de production de logement sociaux en zone Urbaine, etc.) ;
- Accompagner la densification des tissus urbains, notamment en termes de desserte, de stationnement, d'implantation des constructions sur une même propriété, d'espaces de pleine terre et protection du couvert boisé, de règles de recul, de hauteur et d'emprise au sol ;
- Ajuster les règles relatives aux types de clôtures autorisés ;
- Corriger des erreurs matérielles (zone Naturelle sur des exploitations agricoles, etc.)
- Adapter les OAP à l'évolution des projets (déménagement du Collège à Saint Vincent de Tyrosse, etc.)

Cette procédure de modification n°1 du PLUi concerne uniquement les communes d'Angresse, de Bénesse Maremne, de Saubion, de Saint Vincent de Tyrosse.

La modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.
Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et R. 123-6 du code de l'environnement, le projet de modification de droit commun est soumis en enquête publique pendant trente jours minimum.

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 1 du PLUi est menée par de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud sous l'autorité de :

Monsieur le Président de la Communauté de communes MACS.
Allée des Camélias -BP 44
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

C. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Textes régissant la procédure de modification de droit commun

Article L.153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Article L153-39
Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42
Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il est en outre publié :
1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article R153-22

A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article L153-23

Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Déroulement

- La procédure de modification n°1 a été engagée par arrêté n°202**1**0727A08 du 27 juillet 202**1**.
- L'arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les Mairies concernées durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code général des Collectivités territoriales ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.
- Saisine de l'autorité environnementale pour une étude au cas par cas, afin de définir si une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLUi est nécessaire (art. 40 de la loi ASAP du 7/12/2020)
- Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Centre régional de la propriété forestière) ainsi qu'aux communes concernées.
- L'enquête publique sera organisée par arrêté du Président conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme après définition des modalités d'organisation de celle-ci avec le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, qui sera désigné par le Tribunal Administratif de Pau.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la consultation et de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Présentation du document

La présente note a pour objet de présenter la modification n° 1 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur. Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification, les documents actuels et les documents modifiés sont présentés dans un document unique. Pour chaque point modifié sera présenté :

- La justification de la modification,
- La présentation précise des modifications touchant les pièces du PLUi

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout au terme de la procédure de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique,
- Les OAP.

Ainsi, en complément de la présente notice, les différentes modifications proposées dans les trois documents réglementaires sont reportées en rouge (éléments ajoutés, modifiés ou supprimés). Il conviendra donc de se reporter aux pièces jointes pour plus de détails.
Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLUi comporte les pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le livre 2 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Annexe 2 au livre 2 : Modification n° 1 du PLUi » ;
- l'arrêté de prescription de la procédure ;
- la pièce 3.1.1 - Règlement ;
- la pièce 3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire (Bénesse Maremne, Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 3.2.2 – Règlement graphique ; mixité (Bénesse Maremne , Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Bénesse Maremne, Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives (Bénesse Maremne)
- la pièce 3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol (Angresse, Bénesse Maremne, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion)
- la pièce 3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur (Bénesse Maremne, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion)
- la pièce 3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine (Saubion, Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue (Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés (Angresse, Bénesse Maremne, Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 5 –OAP à vocation d'habitat et/ou mixte (Angresse, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion)

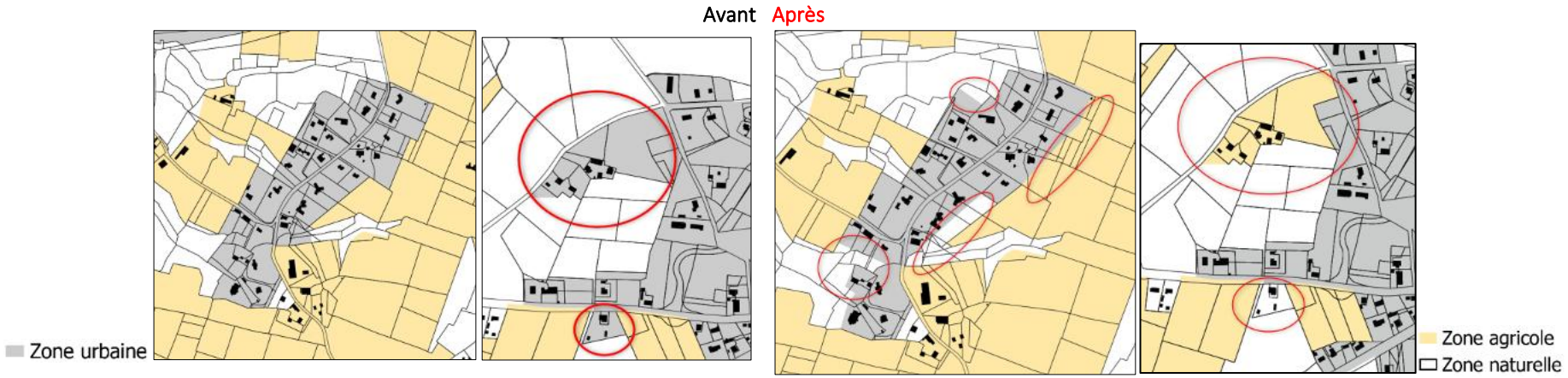
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

PRÉSENTATION **ET JUSTIFICATION DES** ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

A. RECENTRER ET TEMPORISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : ÉVOLUTION DU ZONAGE

BÉNESSE MAREMNE

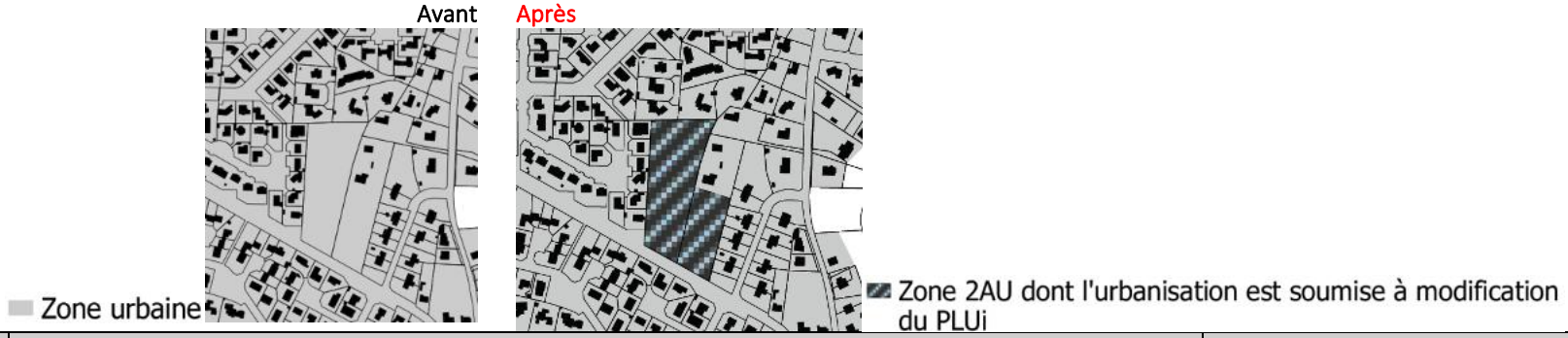
Commune	Objectif	Vue d'ensemble des modifications de zonage
Bénesse-Maremne	Réduire le périmètre de la zone U sur des franges urbaines et des fonds de jardins afin de recentrer le développement urbain : **Basculer en zone N** et A les franges urbaines non bâties du quartier excentré au nord de la commune. Sont concernées, en tout ou partie**,** les parcelles : A 300 - AL 504, 505, 502,231,233,234,232,421,422,418,415,414,366,222,427,221,428, 034, 223, 368, 225,412,367 - Al 83, 87, 82, 88, 86,81,736,76,78,737 - **Surface concernée : 2,5 ha** **Basculer en zone A,** les parcelles en frange urbaine est du tissu urbain de la commune. AB 0002, 1177, 0003, 0004, 0005, 0006, 0007, 0008 - **Surface concernée : 2 ha** **Basculer en zone N** les parcelles bâties AB 367 et 368 bordées de part et d'autre par des parcelles non bâties et la départementale - **Surface concernée : 3020,7 m2**	



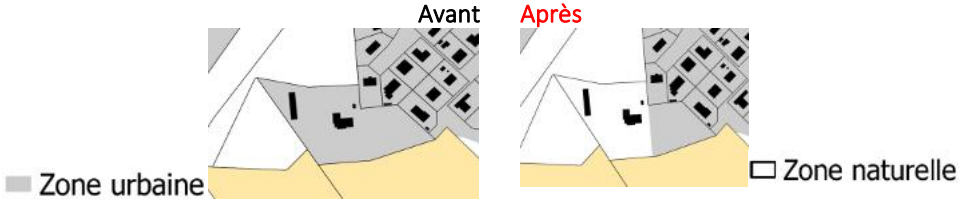
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

SAINT VINCENT DE TYROSSE

Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Parcelle AM 33 et AM 34 en partie : faire évoluer le zonage de zone U à zone 2AU afin de temporiser l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur d'envergure compte tenu des projets de développement déjà envisagés sur le reste de la commune. **Surface concernée : 13940 m2**	



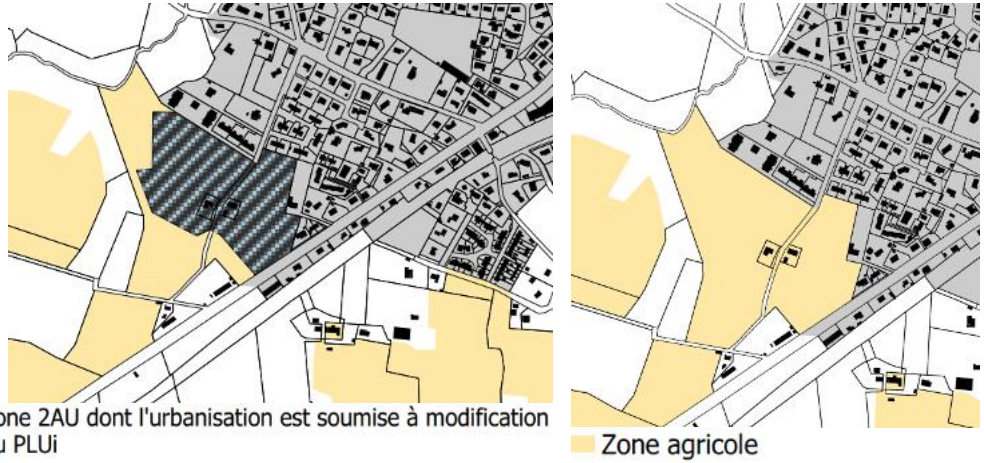
Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Parcelle AH 169 : évolution du zonage de zone urbaine vers **zone naturelle** sur le fond de la parcelle. Seule la partie est de la parcelle sera maintenue en zone constructible. L'objectif est d'être davantage cohérent avec les capacités de desserte de ce site et de limiter l'extension de l'urbanisation sur cette frange urbaine en resserrant la partie constructible vers le secteur du lotissement existant. **Surface concernée : 6920 m2**	



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	**Suppression de la zone 2AU chemin de Lucatet**/RD810, en entrée de ville sud. **Surface concernée = 4.7 ha** Evolution du zonage vers une zone agricole en cohérence avec le diagnostic foncier agricole. L'objectif de la commune est la réduction de l'étalement urbain et la priorisation du développement urbain au sein du tissu urbain aggloméré (par la reconversion de friches industrielles ou commerciale, par le développement de programmes résidentiels denses à proximité du centre-ville et d'équipements publics structurants).	

Avant Après



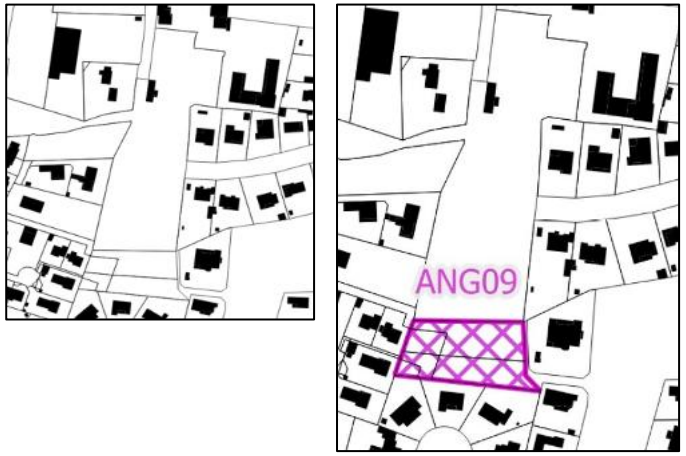
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

B. INSTAURER OU LEVER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES PAPAG

ANGRESSE

Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Angresse	Réintégrer l'emplacement réservé déjà en vigueur dans le précédent document d'urbanisme sur les parcelles AD 90, 93, 92, 261 et 262 pour la réalisation d'un équipement public. Bénéficiaire : la commune - Superficie : 2477,585m²	

Avant Après



ANG09	Equipement public

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

BÉNESSE MAREMNE

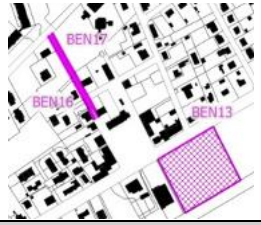
Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Bénesse Maremne	Instaurer un périmètre de PAPAG sur les parcelles : AB 256, 257, 260, 730, 732 afin d'intégrer ce secteur stratégique, proche des équipements, dans la réflexion d'aménagement du centre bourg.	

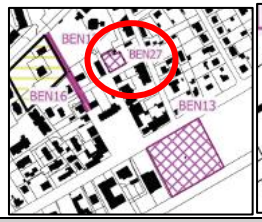
Avant Après

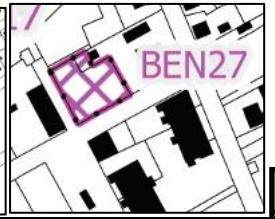
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Bénesse Maremne	Instaurer un emplacement réservé dans le secteur centre bourg pour la réalisation d'un équipement public sur les parcelles AB 251 et AB 248 en partie. Bénéficiaire : La Commune - Surface : 813,634m²- Nom : BEN27	

Avant Après



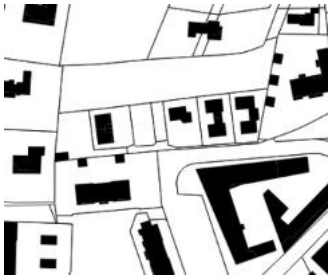


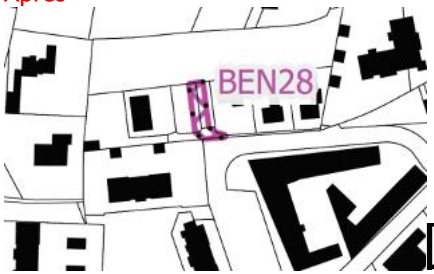


BEN27	Equipement public

Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Bénesse Maremne	Instaurer un emplacement réservé sur les parcelles AH 620, 621 et 622 au nord du centre bourg pour la création d'une voirie d'une emprise de 8 m afin de desservir, entre autre, une opération à vocation de logements sociaux. Bénéficiaire : La Commune - Surface : 276,603 m² - Nom : BEN28	

Avant Après





BEN28	Voie à créer (emprise 8m)

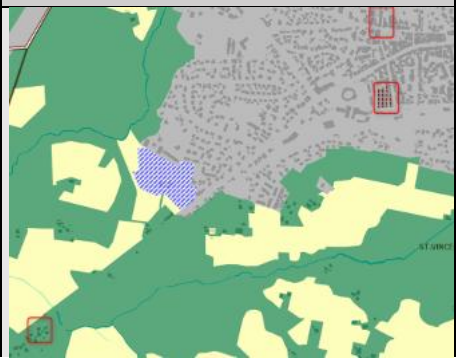
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

SAINT VINCENT DE TYROSSE

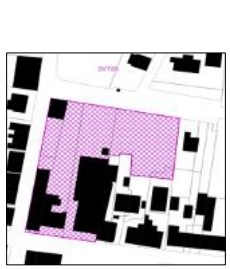
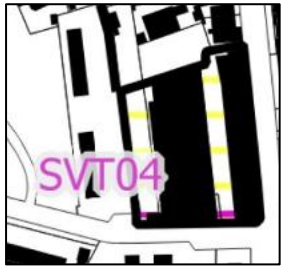
Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	**Lever le PAPAG** (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) sur les parcelles BK 330, BK 331 et BK 297 BK 15 afin de permettre la réalisation d'un équipement public dans le centre-ville à proximité immédiate de la gare, suite à l'acquisition foncière de ce site par la commune et l'engagement d'études préalables (plan de référence et étude de programmation).	

Avant Après

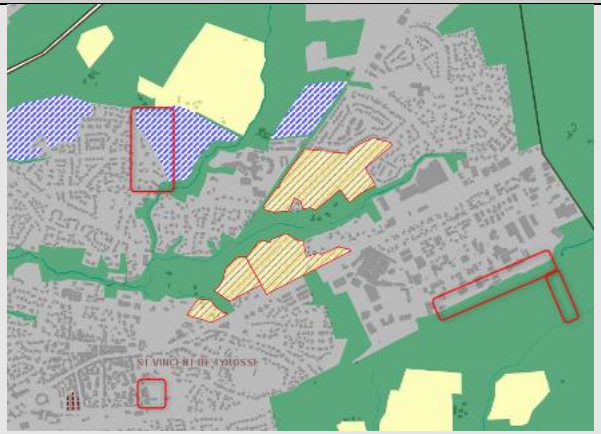
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Localisation	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Suppression des emplacements réservés suivants : - **Emplacement réservé SVT04** en lien avec la levée du PAPAG sur le secteur en vue d'un projet d'équipement public pour lequel les reculs pourront se gérer dans le cadre du projet - **Emplacement réservé SVT08** dédié à la réalisation d'une opération de logements sociaux avec « mixité sociale à 100% » suite à la décision de la commune de ne plus se porter acquéreur de ce foncier bâti, tout en imposant la réalisation de logements locatifs sociaux à travers les règles fixées dans la zone Urbaine (25%). - **Emplacements réservés SVT09 et SVT10** sur le carrefour RD810/chemin de Medard, qui ne s'avère plus nécessaire : parcelles n° AA28 et BP15	

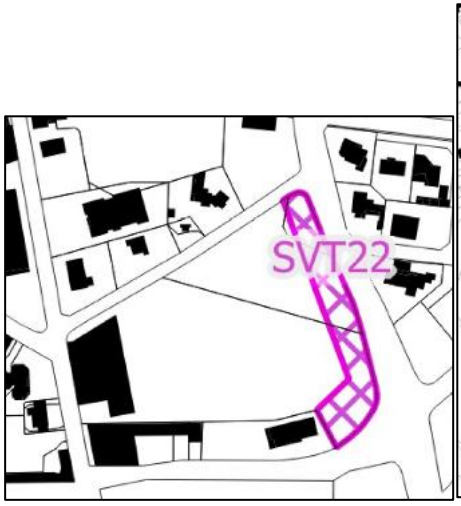
Avant Après

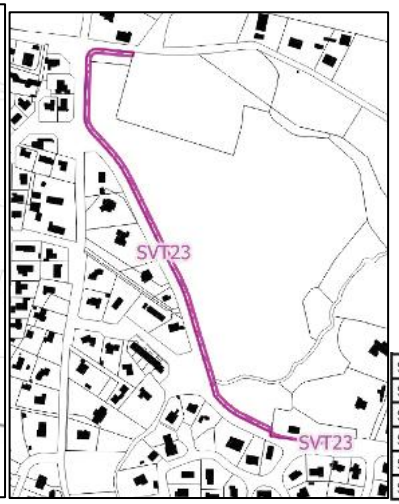



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Localisation	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	**Instaurer les emplacements réservés suivants** : - Création d'un emplacement réservé le long des parcelles B 218, 148 et 149 pour réalisation de stationnement. Nom : SVT22- Bénéficiaire : Commune - Surface concernée 2530,947m² - Deux tronçons d'emplacements réservés Allée des Chanterelles pour l'élargissement de la voie et création de voie verte sur une emprise de 5 m de large. Parcelles concernées : AO 2, AO 44 et AO 70, Surface = 3059,694 m2 d'emprise Parcelle concernée : AO 26, emprise de 5 m, Surface concernée 100,974m² Nom : SVT 23 - Bénéficiaire : Commune - Trois tronçons d'emplacements réservés de 3 mètres de large pour la réalisation de la piste cyclable Tyrosse-Josse. Parcelles concernées : AZ 38, BA 100, BB 11, BB 34 BB 13 Nom : SVT24 - Bénéficiaire : Commune- Surface 5204,151m²	

Après





SVT22	Stationnement
SVT23	Elargissement voirie Allée des Chanterelles (emprise 5m)
SVT23	Elargissement voirie Allée des Chanterelles (emprise 5m)
SVT24	Création piste cyclable (emprise 3 m)
SVT24	Création piste cyclable (emprise 3 m)
SVT24	Création piste cyclable (emprise 3 m)

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

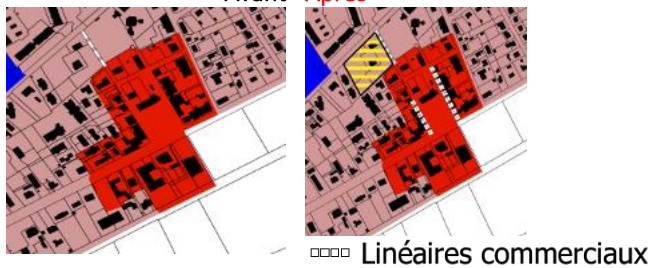
C. FAIRE EVOLUER DES REGLES DE MIXITE DES FONCTIONS ET AJOUT DE LINEAIRES COMMERCIAUX

BÉNESSE MAREMNE

Plan réglementaire 3.2.2 Mixité des fonctions

Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Bénesse Maremne	**Ajouter deux linéaires commerciaux** de part et d'autre de la place de l'église pour préserver la fonction commerciale dans le cœur du bourg : - le long de la rue de l'Eglise sur les parcelles AB 242, 1172,244, 246 et 619 - le long de l'allée des sports sur les parcelles AB 708, 710, 270 et 268	

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

SAINT VINCENT DE TYROSSE

Plan réglementaire 3.2.2 Mixité des fonctions

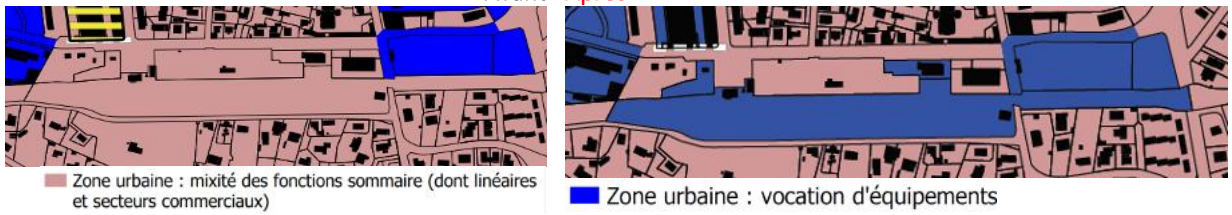
Vue d'ensemble des modifications

Commune	Objectif
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Suite à la suppression de l'emplacement réservé sur les parcelles BK 218, 148 et 149 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et afin de pouvoir faire muter ce foncier, faire évoluer la mixité des fonctions autorisées en **mixité des fonctions sommaires.**

Avant Après

Commune	Objectif
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Modification des fonctions autorisées sur les parcelles BK 451, BK 450, BK 413, BK 157, BK 412, BK 415 vers un secteur dédié à des équipements publics et d'intérêt collectif en lien avec la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble incluant un futur pôle d'échange multimodal (PEM) autour de la gare de Tyrosse. Les études de faisabilité du projet de PEM sont en cours.

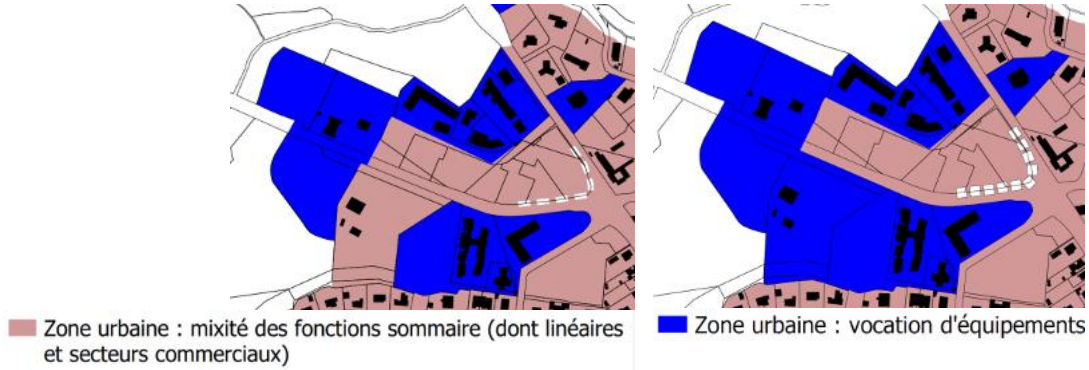
Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Commune	Objectif
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Modification des fonctions autorisées sur les parcelles AD 273, 275, 276 et 166 pour partie : de mixité des fonctions sommaires vers un secteur dédié à des équipements publics et d'intérêt collectif afin de renforcer la vocation de ce pôle d'équipements en entrée de ville.

Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

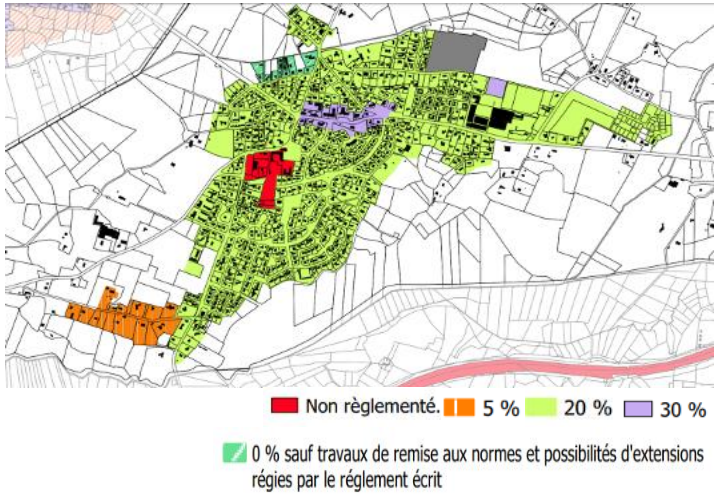
D. GERER LA DENSIFICATION : EVOLUTION DES REGLES DE GABARITS, D'IMPLANTATION ET DE DESSERTES

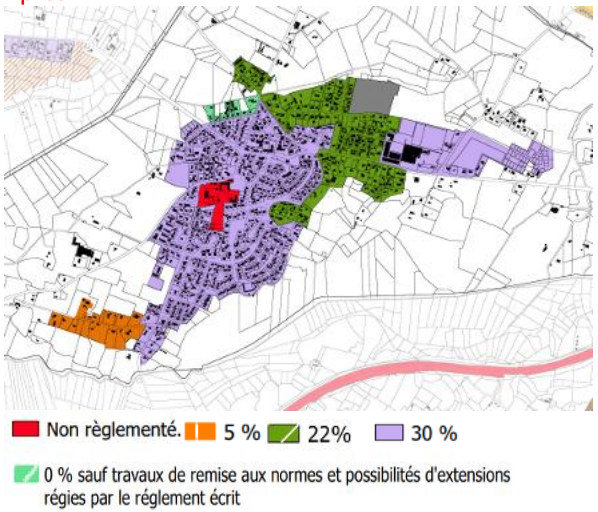
ANGRESSE

Plan règlementaire 3.2.5 emprises au sol

Localisation	Objectif
Angresse *Zone U*	Afin de permettre l'aménagement d'annexes et piscines pour des constructions existantes dans le tissu urbain, majorer **les emprises au sol** : - **De 20% à 30% sur les secteurs pavillonnaires** - **De 20% à 22% dans les secteurs présentant des tailles de terrain plus** conséquentes. Les secteurs réglementés actuellement à 0%, 5% et 30% ou non réglementés restent inchangés.

Avant Après





Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Règlement écrit : Les espaces de pleine terre

Localisation	Objectif
Angresse	Dans les secteurs où l'emprise au sol maximale sera de 22% suite à l'approbation de la procédure en cours, intégrer une disposition particulière pour **augmenter les exigences concernant les surfaces de pleine terre à conserver** : minimum 50% sur l'assiette du projet à la place de 39% si la règle générale s'appliquait.

Avant Après

Règle générale

Le taux minimal de surface aménagée en pleine terre sur l'assiette de projet est de :
- **10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non règlementée,**
- **50% des espaces libres restants* dans les secteurs où l'emprise au sol est égale ou inférieure à 80%.**

Règle particulière

- Dans certaines communes, la règle relative aux espaces de pleine terre varie selon des secteurs spécifiques :

	Secteur d'application	REGLES PARTICULIERES
Angresse	emprise au sol de 22%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre

Zone 1AU régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Localisation	Objectif
Angresse	Dans le secteur d'OAP, réglementer l'emprise au sol maximale des bâtiments par lot à 30% afin de gérer la densification dans ce secteur de projet.

Avant Après

Emprise au sol / espaces libres :
- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

Emprise au sol / espaces libres :
- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. **Au sein de chaque lot, il est exigé une emprise au sol maximale de 30%.**

Localisation	Objectif
Angresse	En cohérence avec les règles de stationnement imposées dans les zones, faire évoluer la règle dans le secteur de projet régie par l'OAP en augmentant les exigences en matière de nombre de stationnements pour le logement individuel : 3 places par logement, et maintenir un minimum de deux places pour les logements en collectif. Cette disposition ne pourra s'appliquer au logement social pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place par logement crée.

Avant Après

- Il est imposé la création de :
  - une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
  - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.

- Il est imposé la création de :
  - une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement en collectif et 3 places par logement individuel.
  - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.

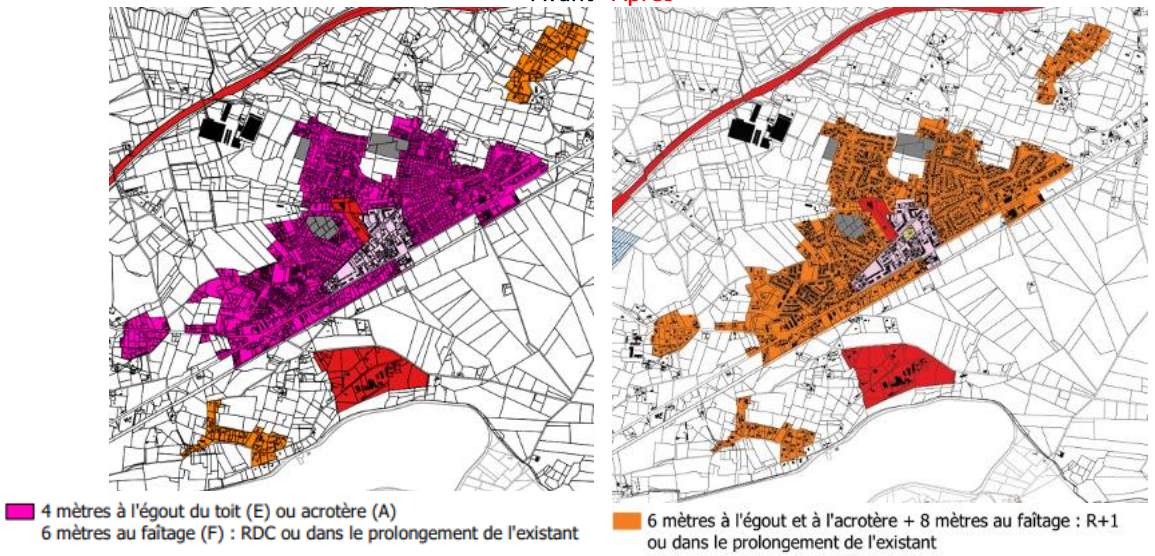
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

BÉNESSE MAREMNE

Plan réglementaire 3.2.6 hauteur des constructions

Localisation	Objectif
Bénesse Maremne	La limitation des hauteurs à RDC limite fortement l'adaptation des constructions existantes dans le tissu urbain, dont l'ensemble du secteur pavillonnaire. Il est proposé de faire évoluer la règle pour **permettre la réalisation de R+1** afin de permettre l'évolutivité des constructions existantes en cohérence avec les formes d'habitats déjà présents. Cette évolution de règle est associée à une augmentation des reculs imposés par rapport aux limites séparatives pour gérer les vues, ainsi qu'une évolution des règles d'emprise au sol pour accompagner la densification. La règle dans **les quartiers excentrés et dans la ZA artisanale sera uniformisée** en étant également porté à R+1 dans tous les secteurs.

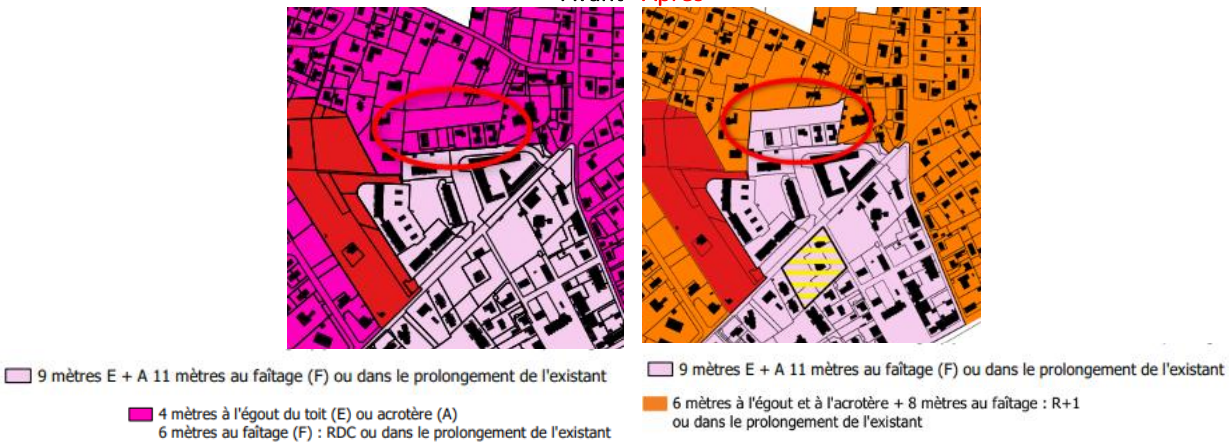
Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Localisation	Objectif
Bénesse Maremne	Dans le prolongement du centre-bourg, étendre le périmètre où est autorisé le R+2 aux parcelles : AH 148, 615, 616, 617, 619, 620, 621, 622, 692, 693 afin de permettre une opération à vocation de mixité sociale.

Avant Après



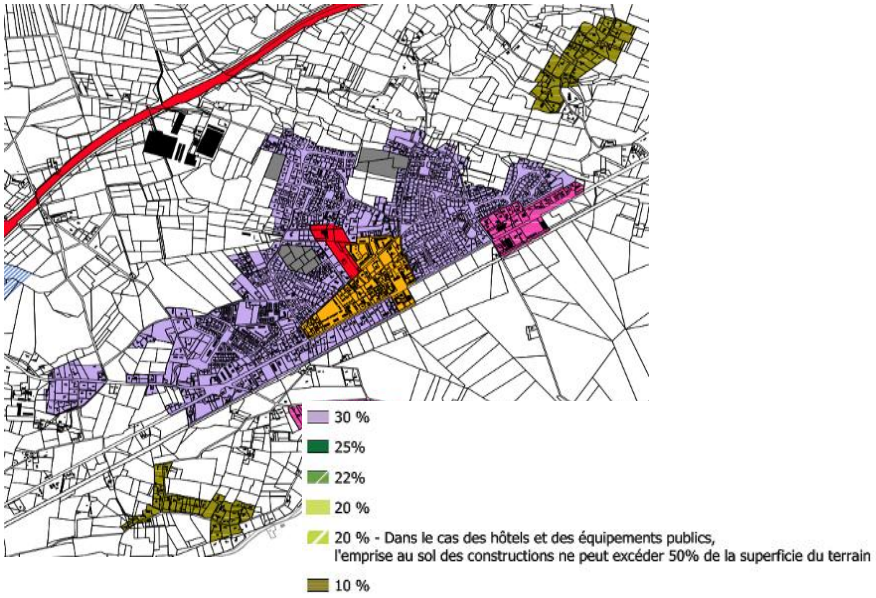
Plan réglementaire 3.2.5 Emprise au sol et Règlement écrit

Localisation	Objectif
Bénesse Maremne Zone U	Faire évoluer les règles d'emprises au sol : **Dans les quartiers excentrés du bourg** concernés par des parcelles de taille importante : Dans l'objectif de recentrer le développement urbain de la commune et de limiter les divisions de terrain dans les secteurs excentrés par rapport au bourg, faire évoluer l'**emprise maximale actuelle de 10% vers une emprise maximale de 5% en maintenant des possibilités d'extensions** pour les habitations existantes à **hauteur de 20% de l'emprise** existante. La possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi. **Dans le tissu urbain pavillonnaire** : Passer d'une emprise maximale de 30% à **une emprise au sol maximale variable, calculée selon la taille des terrains.** Calcul de l'emprise autorisée (S X 0,27)-((S-300) X 0,10)+40 S = surface de l'assiette du projet Cette formule permet d'obtenir une emprise au sol dégressive : plus la taille du terrain est importante, plus l'emprise au sol décroît.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

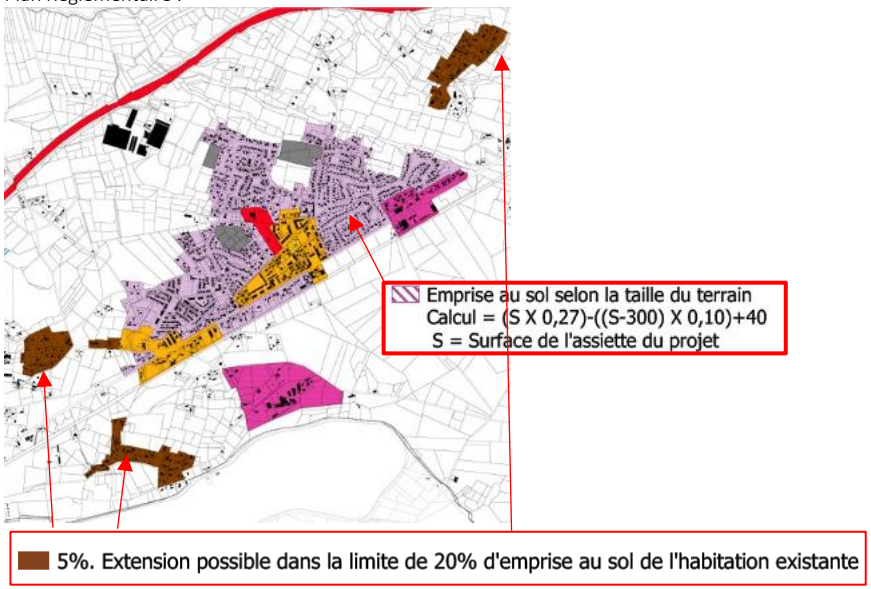
	Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m2, l'emprise au sol calculée revient à 29 % Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m2, l'emprise au sol calculée revient à 18 % L'objectif est **de freiner une forte densification** dans le tissu pavillonnaire sur des terrains de taille importante et de maintenir l'aspect du tissu urbain existant. Sur les terrains de plus petites tailles observés sur la commune, les emprises au sol restent relativement proches des 30% en vigueur dans le PLUi approuvé avec cette disposition. Par ailleurs, la majoration des règles de hauteur envisagée dans le cadre de cette procédure permet l'adaptation des bâtis existants par la hauteur. **Dans le secteur dédié à des projets de mixité des fonctions** (entrées de ville sud : commerces, artisanat, hôtellerie…) : **Majorer les emprises au sol de 30 à 40% maxim**um afin de favoriser le développement d'une diversité de fonctions autre que l'habitat.

Avant



Après

Plan Réglementaire :



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Après

Règlement écrit :

- **Sur la commune de Bénesse-Maremne**

• Dans le secteur soumis à la règle « Emprise au sol variable selon la taille du terrain » identifié au plan 3.2.1 l'emprises au sol maximale est calculée comme suit :

Calcul de l'emprise maximale autorisée = **(S X 0,27)-((S-300) X 0,10)+40**

S étant la surface de l'assiette du projet

Modalités d'application
Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m2 , l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %
Calcul : (600-0,27) - ((600-300) X 0,10) + 40 = 0,29, soit 29%

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m2, l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %
Calcul : (5000-0,27) - ((5000-300) X 0,10) + 40 = 0,18, soit 18%

Règlement écrit - recul par rapport aux voies et emprises publiques

Localisation	Objectif
Bénesse Maremne Zone U (hors secteur à vocation d'activités), Zone A et N	**Recul par rapport aux emprises ferroviaires :** Prévoir une règle particulière applicable sur la commune afin d'augmenter les distances minimales de recul par rapport aux emprises ferroviaires. Actuellement à 2m minimum, il est proposé de les passer à 15m, hormis dans le secteur à vocation d'activités économiques. Cette disposition ne s'appliquera pas aux bâtis annexes.

Avant Après

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprises ferroviaire

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprises ferroviaires.

Règle particulière sur Bénesse-Maremne : le recul par rapport aux emprises ferroviaires est porté à 15 mètres. Ne sont pas concernés par cette disposition les annexes ainsi que les constructions et aménagements dans le secteur à vocation d'activité économique identifié au plan 3.2.2.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Plan réglementaire 3.2.3 recul par rapport aux voies et emprises publiques

Localisation	Objectif
Bénesse Maremne Zone U (en agglomération)	**Recul par rapport à la RD 810 :** Réintégrer la disposition existante dans le précédent document d'urbanisme en vigueur concernant les règles de recul de part et d'autre de la RD 810 : 10 mètres de recul minimum afin de conserver les alignements existants le long cet axe.

Avant Après

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Non réglementé

Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810

Localisation	Objectif
Bénesse Maremne	Recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur dédié à des projets de mixité des fonctions en entrée de ville sud à porter à 5 m minimum à la place de 10m. Le long des axes hors agglomération, les dispositions du règlement écrit continuent de s'appliquer.

Avant Après

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Localisation	Objectif
Bénesse Maremne	**Recul par rapport aux voies et emprises publiques dans la ZA d'Arriet :** faire évoluer la règle vers un recul « non réglementé ». La disposition des 10 m de recul minimum ne correspond pas à la réalité des implantations des bâtis déjà existants et les délaissés de voiries sont suffisamment importants pour ne pas contraindre davantage le recul par rapport aux axes de circulation.

Avant Après

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum

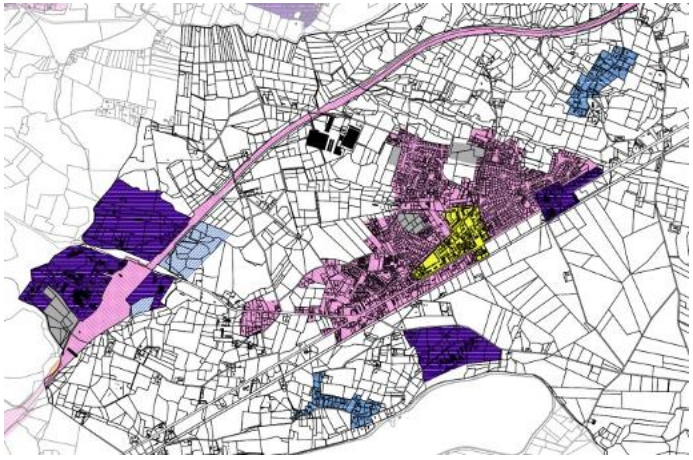
Non réglementé

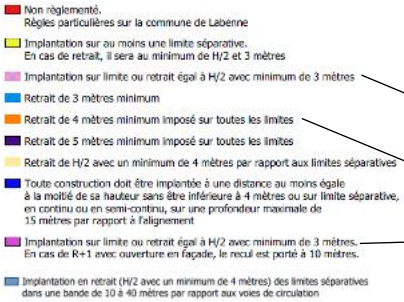
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Plan réglementaire 3.2.4 recul par rapport aux limites séparatives

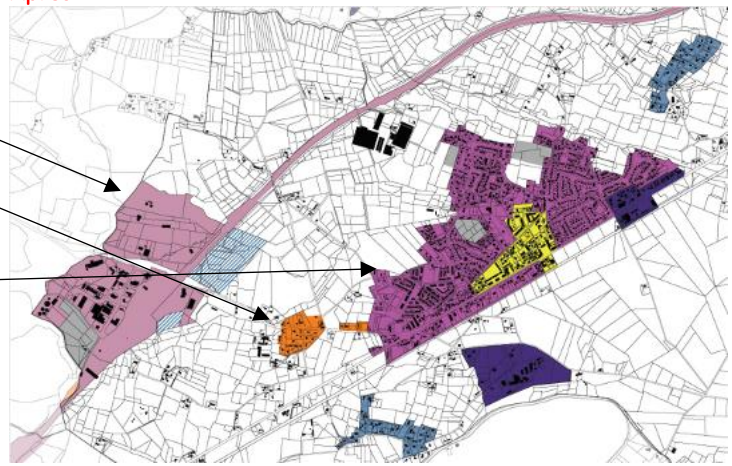
Localisation	Objectif
Bénesse Maremne	Faire évoluer le recul par rapport aux limites séparatives sur les secteurs suivants : **Dans un quartier excentré du bourg** : porter le recul à 4 m minimum (au lieu de 3m) sur toutes les limites en cohérence avec les implantations existantes et les reculs imposés dans les autres quartiers excentrés dont le tissu urbain est similaire et où le retrait minimum est déjà de 4m avec une spécificité d'implantation dans une bande de 10 à 40 m par rapport aux voies de circulation. **ZA Arriet (secteur à vocation économique)** : changer la règle de recul vers « Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec min de 3 mètres » à la place d'un recul imposé de 5m, en cohérence avec les implantations déjà existantes des bâtis sur la zone. **Secteur à vocation pavillonnaire et d'entrée de ville sud** : maintenir la règle actuelle pour les RDC (« Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec min de 3 mètres » et préciser que, en cas de création d'étage, le recul sera porté à 10m si une ouverture est créée en façade afin de limiter les vues directes sur les parcelles avoisinantes. L'augmentation des règles de hauteurs est prévue dans cette même procédure. *Ne sera pas concerné par cette évolution, le secteur où la règle de hauteur est étendue à R+2 dans le cadre de cette procédure, la règle applicable sera la même que celle déjà en vigueur dans le secteur du bourg.*

Avant





Après



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

SAINT VINCENT DE TYROSSE

Règlement écrit - implantation sur une même propriété

Commune	Objectif
Saint Vincent de Tyrosse	Actuellement, aucune ne règle de gère l'implantation des constructions entre elles sur une même propriété. La modification prévoit d'intégrer une disposition relative aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sur les secteurs de mixité sommaire : 3 mètres de distance entre les constructions hormis pour les piscines et les annexes de moins de 10 m2

Avant Après

Néant

1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur la commune de St-Vincent-de-Tyrosse :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres dans le secteur de mixité des fonctions sommaires identifié au plan 3.2.2, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

- les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 10m2 d'emprise au sol

Règlement écrit - implantation par rapport aux limites séparatives

Commune	Objectif
Saint Vincent de Tyrosse Zone U	Le PLUi prévoit que l'ensemble des annexes peuvent être implantées sur limites séparatives. La modification n°1 prévoit d'introduire une disposition dérogatoire sur Tyrosse pour n'autoriser une dérogation vis-à-vis des règles de reculs qu'aux annexes de moins de 10 m2 et permettre à ces dernières de s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres.

Avant Après

Règles générales

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de parcelle.

Règles particulières

- **Sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse** : seules les annexes inférieures à 10m2 peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. Les autres annexes doivent se conformer aux reculs mentionnés dans le plan 3.2.4.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Règlement écrit - dessertes

Localisation	Objectif
Saint Vincent de Tyrosse Zone U, A et N	**Sur St Vincent de Tyrosse** : compléter et préciser la formulation de la règle concernant les largeurs minimales des accès : - La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'un logement -La largeur minimale de l'accès est portée à 6 m (chaussée et accotements confondus) pour desservir la construction ou la rénovation de plus d'un logement sauf dans la zone de mixité de fonction renforcée où la largeur minimale est maintenue à 3m50 de large quel que soit le nombre de logements desservis.

Avant Après

Règle particulière :

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse**, les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur

Règle particulière :

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse et de Saubion :**
  - La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'un logement
  - Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur sauf dans la zone de mixité de fonction renforcée où la largeur minimale est maintenue à 3m50 de large quel que soit le nombre de logements desservis.

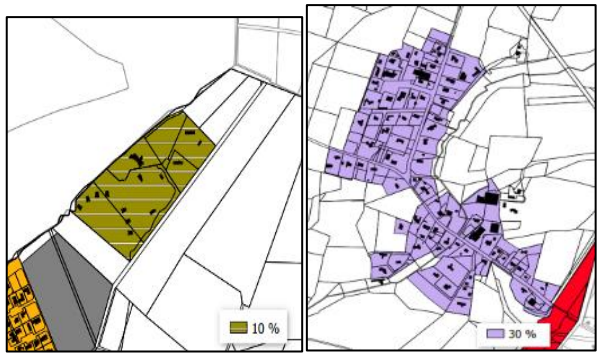
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

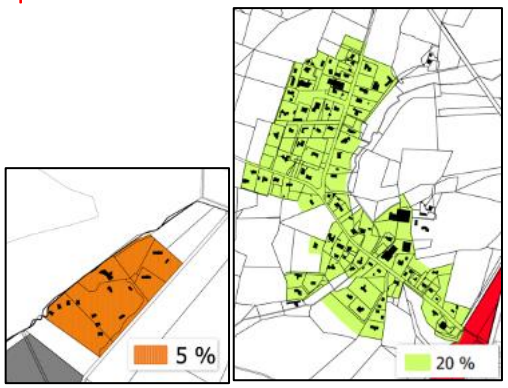
SAUBION

Plan règlementaire 3.2.5 emprise au sol

Localisation	Objectif	Vue d'ensemble des modifications envisagées
Saubion	**Abaisser les règles d'emprises au sol maximales** sur des secteurs excentrés du centre bourg de Saubion afin de préserver leur qualité paysagère et/ou adapter leur urbanisation aux capacités de desserte et aux enjeux hydrauliques : - Sur le secteur des Echasses, parcelles A 2367, 2368, 2369, 2372, 2373,2374,2376,2370,2371 et 2375 : **passer de 10% d'emprise au sol à 5%**. Ce secteur, excentré du bourg, fait l'objet d'un aménagement à vocation d'hébergement touristique où le caractère peu dense du site a vocation à être préservé. - Sur le quartier route d'Aroun/route de Tyrosse/route du Plach, réduire **les emprises au sol autorisées de 30% à 20% maximum** sur l'intégralité du quartier à la fois sur la partie résidentielle et la zone d'activité du Plach. L'objectif étant de limiter une forte densification d'un quartier rencontrant des problématiques hydrauliques et de limiter la multiplication des dessertes sur la départementale dont la sécurité ne pourrait être suffisamment assurée.	

Avant Après





Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Plan réglementaire 3.2.6 hauteur

Localisation	Objectif
Saubion	**Abaisser les règles des hauteur maximales des constructions** sur le secteur des Echasses, parcelles A 2367, 2368, 2369, 2372, 2373,2374,2376,2370,2371 et 2375 : passer d'une possibilité de R+1 à RDC maximum: *4 mètres à l'égout du toit (E) ou acrotère (A) 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant.*

Avant Après

Règlement écrit – les espaces de pleine terre

Localisation	Objectif
Saubion	La règle générale porte actuellement les espaces de pleine terre à 40% sur les secteurs où l'emprise au sol est réglementée à 20%. L'objectif est, dans ces secteurs de quartiers excentrés concernés notamment par des problématiques hydrauliques**, d'augmenter l'espace de pleine terre à 45%** par une règle particulière dans le règlement écrit

Avant Après

Règle générale Règle particulière

Le taux minimal de surface aménagée en pleine terre sur l'assiette de projet est de :
- **10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non règlementée,**
- **50% des espaces libres restants* dans les secteurs où l'emprise au sol est égale ou inférieure à 80%.**

Saubion	Emprise au sol de 20%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Règlement écrit et OAP - stationnement

Localisation	Objectif
Saubion Zone U et AU	Renforcer les exigences en termes en places de stationnement visiteur exigées en intégrant une règle particulière dans les zones urbaines de Saubion : **1 place visiteur pour 2 logements (à la place de 5).** Cette même disposition sera intégrée dans les secteurs de projets (secteur d'OAP) par souci de cohérence.

Avant

Dans le règlement écrit

- 1 place visiteurs par tranche de 5 logements/lots.

Dans les OAP

- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur.

Après

Dans le règlement écrit

Sur la commune de Saubion, les places visiteurs devront être au nombre de 1 place par tranche de 2 logements.

Dans les OAP

- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de ~~4 logements~~ 2 logements : 1 place visiteur.

Règlement écrit - dessertes

Localisation	Objectif
Saubion Zone U, A et N	La commune souhaite intégrer une règle sur la largeur des accès sur l'ensemble des zones dans l'optique de mieux accompagner la densification.

Avant

Règle particulière :

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse**, les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur

- Sur la commune de Saubion : Néant

Après

Règle particulière :

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse et de Saubion :**
  - La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'un logement
  - Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur sauf dans la zone de mixité de fonction renforcée où la largeur minimale est maintenue à 3m50 de large quel que soit le nombre de logements desservis.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

E. FAIRE EVOLUER DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

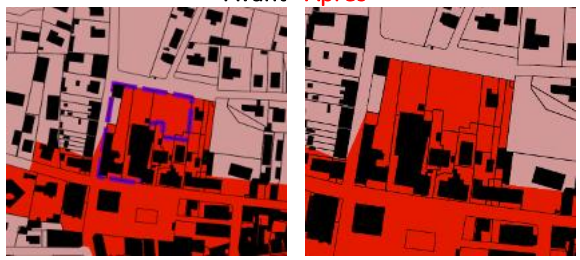
SAINT VINCENT DE TYROSSE

Règlement écrit et plan réglementaire 3.2.2 Mixité des fonctions

Localisation	Objectif
Parcelles AL 50, 49, 52, 53, 58, 57, 48.	**Suppression du secteur de mixité sociale et de l'emplacement réservé SVT08 prévoyant une production de logements sociaux à 100%** Il s'agit d'assouplir l'objectif de production de logement locatifs sociaux sur ce site à 25% conformément aux prescriptions qui s'appliquent sur toute la zone U : *« à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux. »* Cette modification est compatible avec les objectifs de production de logements sociaux fixés par le PLH puisque la commune dépasse d'ores et déjà ses objectifs. Le règlement écrit sera également mis en cohérence.

Avant Après

Périmètre de mixité sociale



	Périmètre	Règle associée à la servitude
Capbreton	plan 3.2.2	40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Saint martin de hinx	plan 3.2.2	20% de logements locatifs sociaux
Saint-Vincent-de-Tyrosse	plan 3.2.2	100% de logements locatifs sociaux
Soorts-Hossegor	plan 3.2.2	Pour les opérations d'aménagement et permis de construire de plus de 10 logements ou 650m² de surface de plancher, 20% de logements sociaux dont 10% de logement locatif social et 10% en accession sociale à la propriété.
Vieux-Boucau-les-Bains	plans 3.2.2	100% de logements locatifs sociaux

	Périmètre	Règle associée à la servitude
Capbreton	plan 3.2.2	40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Saint martin de hinx	plan 3.2.2	20% de logements locatifs sociaux
~~Saint-Vincent-de-Tyrosse~~	~~plan 3.2.2~~	~~100% de logements locatifs sociaux~~
Soorts-Hossegor	plan 3.2.2	Pour les opérations d'aménagement et permis de construire de plus de 10 logements ou 650m² de surface de plancher, 20% de logements sociaux dont 10% de logement locatif social et 10% en accession sociale à la propriété.
Vieux-Boucau-les-Bains	plans 3.2.2	100% de logements locatifs sociaux

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

SAUBION

Règlement écrit

Localisation	Objectif
Saubion Zone U	**Imposer des objectifs de production de logements locatifs sociaux dans le cas d'opération à l'intérieur de la zone Urbaine : 25% de logements locatifs sociaux** à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher. Il s'agit de favoriser la mixité sociale dans les opérations nouvelles comme de requalification et réhabilitation dans le tissu urbain existant, en complément des exigences imposées dans les zones à urbaniser. L'atteinte des objectifs du PLH sera d'autre part davantage garantie.

Avant Après

Néant

En complément des servitudes de mixité sociale s'appliquant sur des secteurs précis, **des objectifs de production de logements sociaux s'appliquent en zone Urbaine :**

Saint-Vincent-de-Tyrosse et Saubion	à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

F. ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES

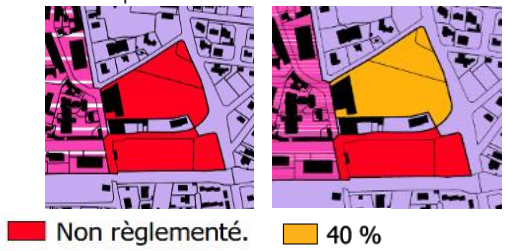
SAINT VINCENT DE TYROSSE

SECTEURS DE PROJET EN RENOUVELLEMENT URBAIN (Modification des plans 3.2.3, 3.2.5 et 3.2.6)

Localisation	Objectif
Parcelles BK 218, 148 et 149	En cohérence avec le changement de mixité sur ces parcelles d'un équipement public vers un secteur de mixité des fonctions sommaires, accompagner la mutation d'une friche commerciale en réglementant : - **les emprises au sol** : maximum 40% d'emprise au sol des constructions. - **le recul par rapport aux voies et emprises publiques** : toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques (ou dans le prolongement du tissu bâti existant). - **les hauteurs** : 8 mètres E + A 10 mètres au faîtage (F) : R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant - **plan patrimoine** : règles architecturales et patrimoniales de Degrés 3

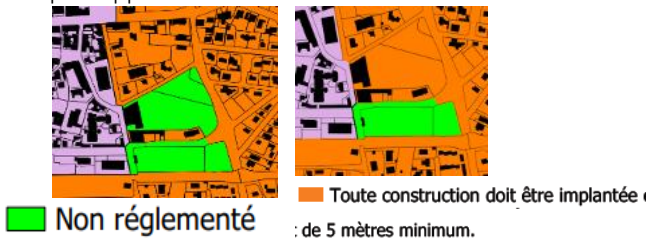
Avant Après

Emprises au sol



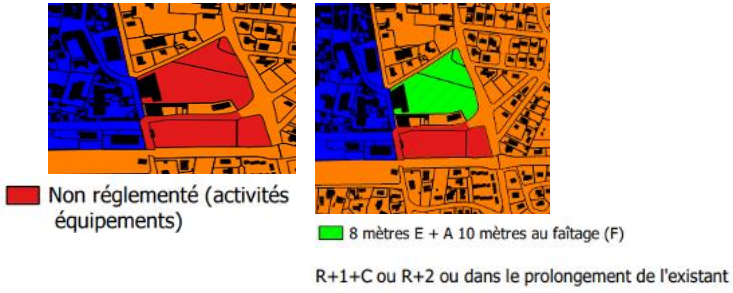
Avant Après

Recul par rapport aux voies



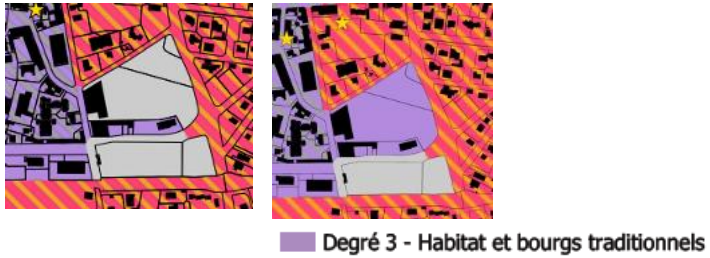
Avant Après

Hauteur



Avant Après

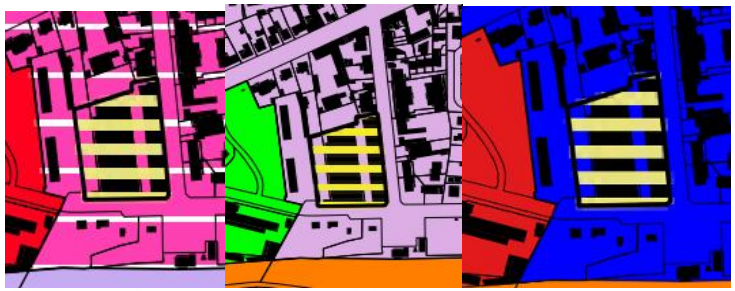
Patrimoine

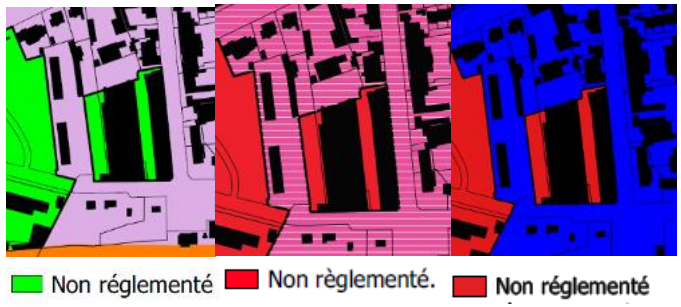


Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Localisation	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Parcelles BK 330, BK 331 et BK 297 BK 15	En lien avec la levée du PAPAG et l'instauration d'un secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public sur ces parcelles (mutation d'une friche industrielle), retirer le PAPAG sur l'ensemble des plans et mettre les règles de gabarits et d'implantation en non réglementé. - Emprises au sol : non réglementé - Hauteur des constructions : non réglementé - Implantation par rapport au voies et emprises publiques : non réglementé	

Avant Après





Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

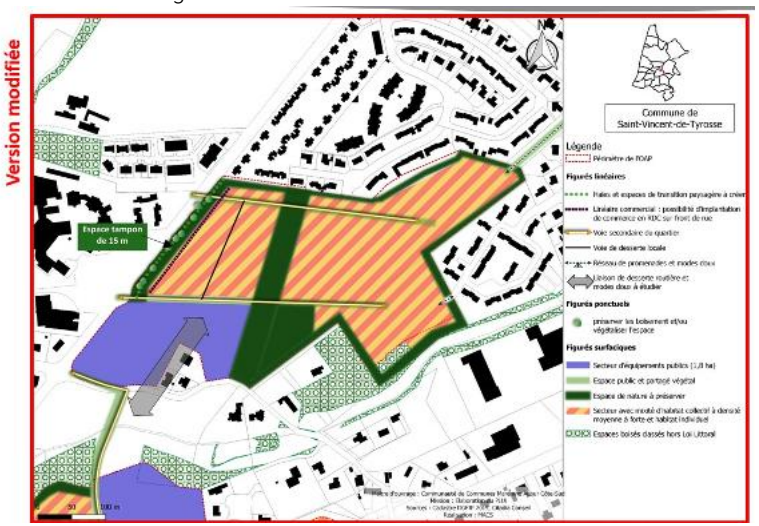
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

SECTEURS DE PROJET EN ZONE AU (OAP)

Localisation	Objectif
OAP1 et OAP2	• Créer les conditions favorables au déménagement du Collège de Tyrosse sur l'OAP1 (équipements sportifs mutualisés avec Lycée) et sur l'OAP2 (établissement scolaire) • Diminuer le nombre maximal de logements sur l'OAP1 (de 450 à 390 logements). • Modifier la mixité fonctionnelle de l'OAP2 d'un site accueillant actuellement en majorité des équipements commerciaux d'envergure et des activités économiques vers un programme résidentiel dense (350 logements), adossé à un équipement public structurant (collège). • Garantir une mixité fonctionnelle au développement de ces quartiers : linéaires commerciaux le long de la RD810 et de la voie romaine et autoriser les activités artisanales et des services de restauration. • Préciser et ajuster les modalités d'application des objectifs de production de logements sociaux • Ajuster les règles d'aspect extérieur des toitures et des clôtures • Simplifier et alléger les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives • Préciser les exigences en matière de gestion des eaux pluviales • Préciser les modalités d'organisation des déplacements en conséquence

Avant Après

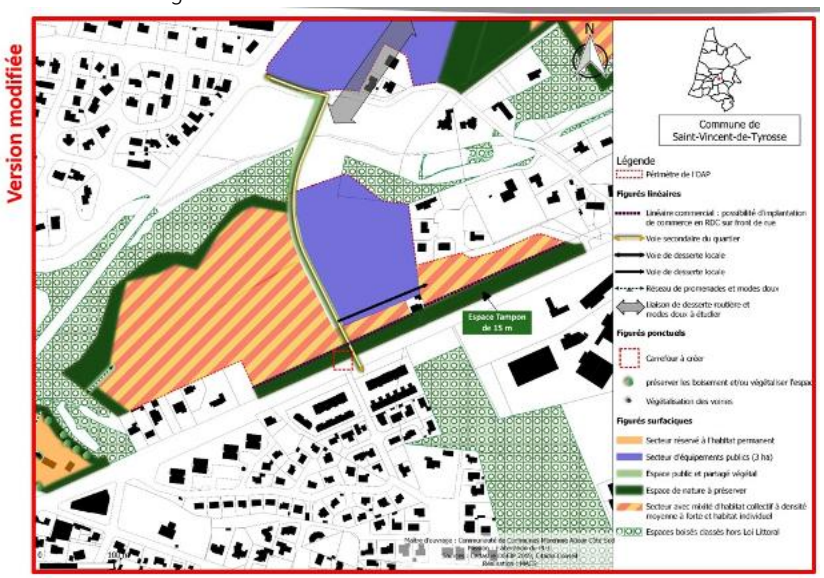
Schéma d'aménagement *Schéma d'aménagement*



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Avant Après

Schéma d'aménagement *Schéma d'aménagement*



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Avant Après

Mixité fonctionnelle

Les secteurs sont localisés en extension des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Les secteurs n°1, n°3 et opération Ouest du secteur n°2 accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour ces deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)* *A noter au sein de l'OAP n°1 est envisagée la réalisation d'un équipement public (école) le long de la voie romaine.*

L'opération Est du secteur n°2 est destinée à l'accueil d'activités économiques en façade de la route de Bordeaux afin de conforter le pôle de centralité élargi du centre-ville qui s'appuie fortement sur la RD810. Dans ce secteur, les commerces et/ou ensembles commerciaux générant plus de 1 200 m² de surface de plancher (1 000 m² de surface de vente) sont autorisés. Les constructions à vocation habitat sont interdites.

Les secteurs sont localisés en extension des quartiers de mixité des fonctior sommaire. Les secteurs n°1, n° 2 et n°3 accueilleront préférentiellement de constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant d public. Il s'agit pour ces deux secteurs de conforter un espace à vocatio résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

OAP N°1 ET 2

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
~~▪ Artisanat et Commerce de détail~~ ~~▪ Restauration~~ ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Restauration ▪ Artisanat ▪ Commerce de détails, ➢ *sous réserve d'être implanté le long du linéaire commercial matérialisé dans le schéma d'OAP* ➢ *sous réserve que sa surface de vente soit inférieure à 1000 m2.* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ~~➢ Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)~~ ~~*A noter au sein de l'OAP n°1 est envisagée la réalisation d'un équipement public (école) le long de la voie romaine.*~~

~~L'opération Est du secteur n°2 est destinée à l'accueil d'activités économiques en façade de la route de Bordeaux afin de conforter le pôle de centralité élargi du centre-ville qui s'appuie fortement sur la RD810. Dans ce secteur, les commerces et/ou ensembles commerciaux générant plus de 1 200 m² de surface de plancher (1 000 m² de surface de vente) sont autorisés. Les constructions à vocation habitat sont interdites.~~

Pour les OAP n° 1 et n° 2, un secteur sera réservé pour la création d'équipement public (collège et équipements sportifs).

Une mixité entre logements et activités économiques sera possible dans des secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services)

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Avant Après

Eléments de programmation

1/Echéancier	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme sur la période 2020-2030. L'opération de l'OAP n°1 devrait être réalisée à plus court terme avant 2026.**	**1/Echéancier**	**L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme sur la période ~~2020~~ 2021-2030. ~~L'opération de l'OAP n°1 devrait être réalisée à plus court terme avant 2026.~~**
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (distinction faite sur l'OAP n°2 entre opération Est et une opération Ouest)	**2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation**	~~Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (distinction faite sur l'OAP n°2 entre opération Est et une opération Ouest)~~ La réalisation de l'OAP 1 est conditionnée à la programmation d'accroches viaires permettant la liaison entre la voie romaine et la RD 810.
3/Programmation		~~**3/Programmation**~~	
Forme urbaine	*OAP n°1 : mixité des formes et typologies e logements souhaitée comme proposée au schéma (densité forte de collectif le long de la voie romaine, densité moyenne de collectif sur l'arrière et une densité forte d'habitat individuel en frange au contact des habitats existants moins denses.* *OAP n°2 : la partie Ouest est destinée à une vocation d'habitat où sera privilégiée une mixité des typologie de logements : de l'individuel en partie Sud à de l'individuel groupé, voire petits collectifs en partie Nord. La partie Est de l'OAP n°2 est quant à elle uniquement destinée à une vocation économique. Les logements y sont strictement interdits.* *OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum)*	Forme urbaine	*OAP n°1 et n°2 : mixité des formes et typologies de logements souhaitées comme proposées au schéma ~~(densité forte de collectif le long de la voie romaine, densité moyenne de collectif sur l'arrière et une densité forte d'habitat individuel en frange au contact des habitats existants moins denses.~~ Les opérations devront être harmonisées et cohérentes avec la construction de l'équipement public* *~~OAP n°2 : la partie Ouest est destinée à une vocation d'habitat où sera privilégiée une mixité des typologie de logements : de l'individuel en partie Sud à de l'individuel groupé, voire petits collectifs en partie Nord. La partie Est de l'OAP n°2 est quant à elle uniquement destinée à une vocation économique. Les logements y sont strictement interdits.~~* *OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum)*
Densité brute OAP	OAP n°1 = 35 logts/ha OAP n°2 = 35 logts/ha OAP n°3 = 25 logts/ha	~~Densité brute OAP~~	~~OAP n°1 = 35 logts/ha, OAP n°2 = 35 logts/ha, OAP n°3 = 25 logts/ha~~
Densité limitrophe observée	De 10 (habitat individuel) à 25 (opération mixte) logts/ha	~~Densité limitrophe observée~~	~~De 10 (habitat individuel) à 25 (opération mixte) logts/ha~~
Surface OAP	OAP n°1 = 12,53 ha OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat OAP n°3 = 1,39 ha	Surface OAP	OAP n°1 = 12,53 ha OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat OAP n°3 = 1,39 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 = environ 450 logements OAP n°2 = environ 80 logements OAP n°3 = environ 35 logements	Nbre de lgts estimé	OAP n°1 = ~~environ 450~~ 390 logements maximum OAP n°2 = ~~environ 80~~ 350 logements maximum OAP n°3 = environ 35 logements maximum

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Avant Après

Mixité sociale

Avant	Après
25% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement à vocation d'habitat	25% minimum de logements ~~locatifs~~ sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement à vocation d'habitat Sont considérés comme logements sociaux, l'ensemble des logements visés dans l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce sont notamment : • Les logements locatifs sociaux agréés par l'Etat, en PLAI, PLUS et PLS, et visés par le Programme Local de l'Habitat en vigueur. • Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du même code.

Avant Après

Insertion

Avant	Après
Traitement des espaces partagés • De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP. • Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. • Les différentes opérations devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, sur l'ensemble des périmètres OAP. Dans les opérations d'aménagement, 15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales. Cf. référentiel) • Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. • Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple). • Les espaces situés en bordure de la RD810 devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.	• ~~Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.~~ • Les zones réservées à des opérations de logements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations pourront être réparties sur l'assiette totale du projet (et pas seulement sur les espaces de stationnement). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. • Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont réglementés. • Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple). • Les espaces situés en bordure de la RD810 devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Avant	Après

Hauteur

Avant	Après
• La hauteur maximale des constructions sera de : ○ Pour les secteurs n°1 et 2 : R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage pour les bâtiments de logements collectifs et bâtiments d'activités économiques, R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage pour les logements individuels ;	Pour les ~~secteurs~~ OAP n°1 et 2 • Pour les bâtiments de logements collectifs ~~et bâtiments d'activités économiques :~~ R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage. • Pour les logements individuels : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.
• Pour le secteur n°3 : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faitage.	Pour le ~~secteur~~ OAP n°3 R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.

La hauteur des équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Avant	Après

Qualité architecturale

Avant	Après
Toitures • Les couvertures en tuiles sont à privilégier. • En cas de couverture de type tuiles : - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe. - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.	**Toitures** • Les couvertures en tuiles sont à privilégier. • En cas de couverture de type tuiles : - Elles devront être en terre cuite. - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe. - Les pentes de toit seront ~~**au maximum de 35%**~~ minimum de 35 % et au maximum de 45%. • En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc).
4. **Un mur plein** d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sur voie publique et 1,80 mètres sur limites séparatives.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Sur emprises publiques, 5 types de clôtures sont autorisés :

1. mur maçonné de 1m50 de hauteur.
2. muret ou soubassement surmonté :
   a. de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur maximale de 1m50.
   b. d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50.
   c. de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50.
3. gabion d'une hauteur maximale de 1m50
4. ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
5. haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus.

Sur limites séparatives, les clôtures devront s'harmoniser avec celles sur emprise publique. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m. Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi que tout autre matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) est autorisé.

- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Avant Après

Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).
- La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.
- Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Avant Après

Gestion des risques

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.
- Dans les secteurs concernés par la servitude acoustique liée à la proximité d'une voie classée à grande circulation, les constructions devront prévoir un isolement acoustique suffisant, conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, rendues applicables dans le département des Landes par arrêté préfectoral du 2août 1982.

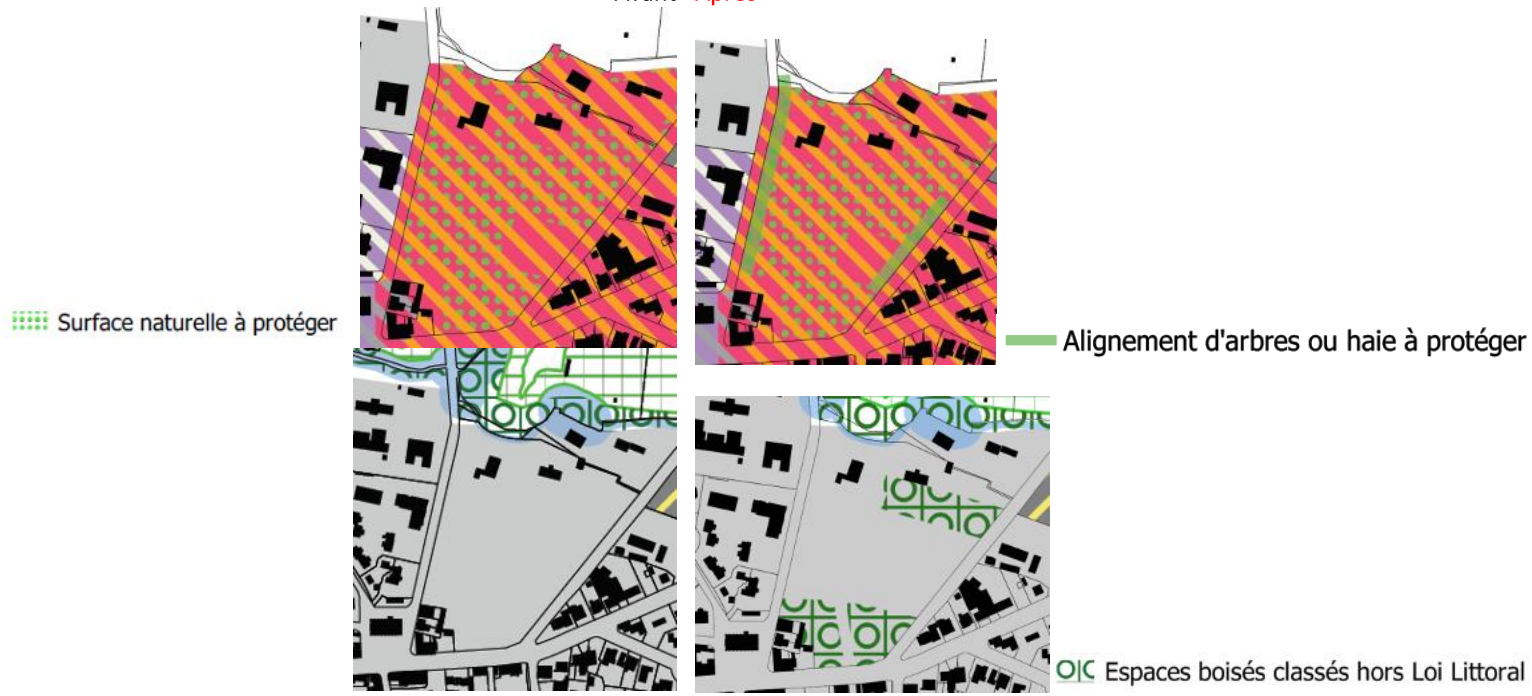
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

G. RENFORCER LA QUALITE PAYSAGERE OU ENVIRONNEMANTALE

SAINT VINCENT DE TYROSSE

Localisation	Objectif
Parcelle n° AL 164	Afin d'assurer la protection des boisements existants de manière pérenne sur ce site, il est proposé d'instaurer **3 secteurs d'EBC** ainsi que **deux alignements d'arbres** en plus de la prescription déjà existante de surface naturelle au titre du paysage. Il s'agit d'assurer la préservation des éléments boisés sur ce secteur d'entrée de bourg qui participe, entre autres, de sa qualité paysagère ● Seront classés 3 secteurs de boisements existants en EBC sur la parcelle pour une surface totale de 10358,5 m2 : l'allée principale constituée de part et d'autre de chênes, ainsi que les deux massifs de boisements au sud de la parcelle encadrant l'entrée sud de la propriété. ● Seront classés en alignement d'arbres à conserver, les alignements côté est et ouest de la parcelle faisant écran végétal par rapport à l'espace public.

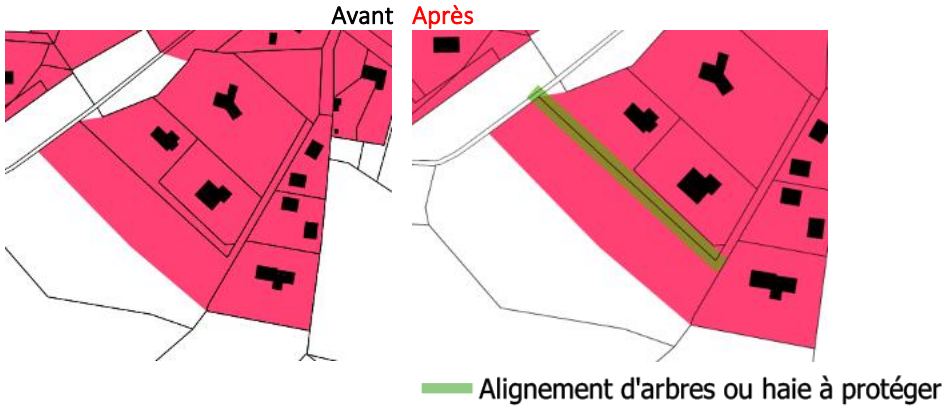
Avant Après



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

SAUBION

Localisation	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Parcelle N° B 464	Intégrer la préservation d'un alignement d'arbres au long de la limite nord de la parcelle afin de garantir la préservation d'un écran végétal entre les propriétés dans le cadre d'une future opération.	



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

H. PRECISER CERTAINES DISPOSITIONS LIEES AUX CLOTURES

SAINT VINCENT DE TYROSSE

Localisation	Objectif
Zones U/AU/A/N	Préciser la règle particulière relative aux clôtures applicable sur la commune en dissociant les dispositifs autorisés sur emprises publiques de ceux sur limites séparatives et compléter le type de clôture autorisé (gabion et ganivelle).

Avant

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** : sur limite d'emprise publique, est autorisé un mur ou mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré. Leur hauteur ne pouvant être supérieure à 1m50.

Après

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** : ~~sur limite d'emprise publique, est autorisé un mur ou mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré. Leur hauteur ne pouvant être supérieure à 1m50.~~

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

- mur maçonné de 1m50 maximum de hauteur
- muret ou soubassement surmonté :
  - de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur max de 1m50
  - d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50
  - de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50
- gabion d'une hauteur maximale de 1m50
- ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
- haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus

Sur limites séparatives : la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m. Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle…) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

SAUBION

Localisation	Objectif
Zones U/AU/A/N	Préciser, comme sur la commune de Seignosse, les modalités d'application des 5 m de longueur pour les murs pleins sur emprise publique. D'autre part, les dispositifs occultants avec soubassement sont uniquement autorisés sur limites séparatives (mais pas sur emprise publique).

Avant

Règles particulières :

- **Sur la commune de Seignosse,** un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :
  - Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail
  - Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque coté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** : sur limite d'emprise publique, est autorisé un mur ou mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré. Leur hauteur ne pouvant être supérieure à 1m50.
- **Sur la commune de Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives et d'emprises publiques.

Après

Règles particulières :

- **Sur la commune de Seignosse et Saubion,** un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :
  - Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail
  - Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque coté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.
- **Sur la commune de Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives ~~et d'emprises publiques~~.

I. CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES ET INCOHERENCES

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

Localisation	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Corriger le zonage de naturel vers agricole en cohérence avec le diagnostic agricole sur les parcelles BL 1, 8 et 27.	

Avant Après

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

A. PORTEES DES MODIFICATIONS

En résumé, les modifications du PLUi prévues dans le cadre de la présente procédure (présentées ci-avant) ont pour objet, pour chaque commune :

	Règlement écrit et graphique	OAP
Angresse	• Renforcer le traitement environnemental et paysager (espaces de pleine terre) sur certains secteurs en dans le tissu urbain aggloméré. • Majorer légèrement les emprises au sol dans les secteurs soumis à une emprise au sol de 20% (trop pénalisante). • Rajouter 1 emplacement réservé en zone U (équipement scolaire)	• Fixer une emprise au sol maximale pour les constructions • Augmenter les exigences en matière de stationnement
Bénesse Maremne	• Réduire la délimitation de la zone Urbaine sur les franges urbaines et des fonds de jardins • Instaurer des linéaires commerciaux dans le centre bourg (mixité renforcée) afin de bloquer les transformations en logement. • Majorer les règles de recul par rapport aux emprises publiques (voie ferrée et RD810 en agglomération) • Alléger les règles d'implantations dans la ZAE d'Arriet, classée en zone U. • Ajuster les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (ZA, quartiers excentrés en zone U, secteur pavillonnaire en cas des R+1) • Moduler les règles d'emprises au sol selon la taille des terrains dans le tissu pavillonnaire, les diminuer dans les quartiers excentrés et les augmenter en secteur de mixité renforcée. • Majorer les hauteurs sur certains secteurs (R+2, R+1) • Instaurer 2 emplacements réservés en zone U (voirie, équipement public) et 1 périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Aucune modification

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

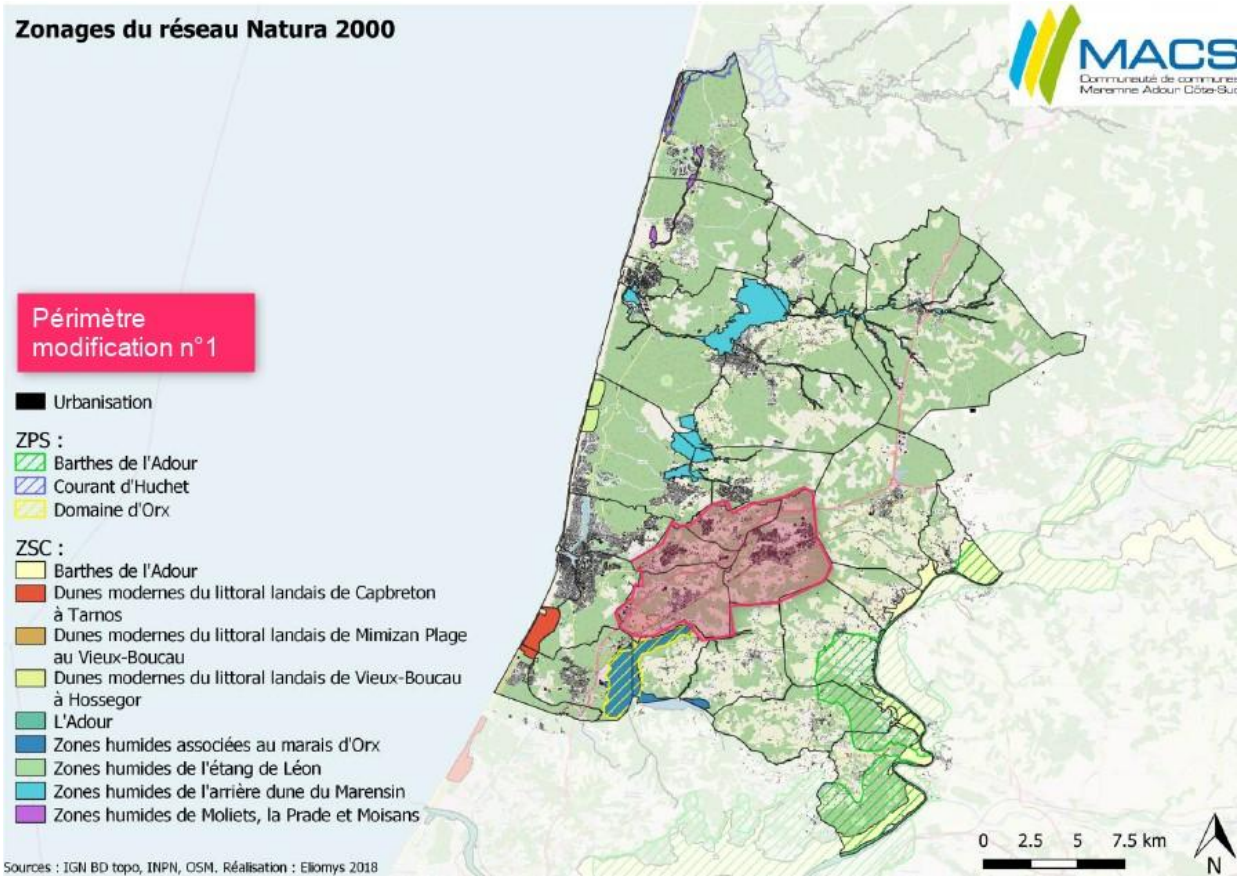
Saubion	• Intégrer des règles de mixité sociale en zone U • Diminuer les règles d'emprise au sol et de hauteur sur certains secteurs en zone U (quartiers excentrés, zone touristique) • Renforcer le traitement environnemental et paysager sur les quartiers excentrés en zone U (espaces de pleine terre, préservation alignement d'arbres) • Ajuster les règles d'aspect extérieur des clôtures en zone U/A/N • Ajuster les règles de stationnement en zone U et AU • Réglementer les largeurs d'accès en zone U/A/N.	• Augmenter les exigences en matière de stationnement
Saint Vincent de Tyrosse	• Différer l'urbanisation de certains secteurs (zone U vers 2AU) • Réduire la délimitation de la zone Urbaine (frange urbaine) et d'une zone 2AU d'entrée de ville (Lucatet) au profit d'une zone Agricole • Rectifier une erreur matérielle concernant une exploitation agricole classée en zone Naturelle (cf diagnostic foncier agricole) • Supprimer 1 périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur la friche adidas. • Accompagner la mutation d'une friche commerciale en zone U (mixité fonctionnelle, volumétrie et implantation, etc) • Accompagner la mutation du quartier de la gare (pôle d'échange multimodal, équipement public) • Renforcer le pôle d'équipement public de Tourren (changement de vocation d'un secteur de mixité sommaire en équipement) • Alléger les objectifs de production de logements sociaux sur un site en zone U. • Préciser les règles d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives • Réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain dans certains secteurs en zone U • Ajuster les règles d'aspect extérieur des clôtures en zone U/A/N • Renforcer le traitement environnemental et paysager (espace boisé classé, alignement d'arbres) sur un secteur en zone U • Préciser la règle relative aux largeurs d'accès en zone U/A/N • Instaurer 3 emplacements réservés (piste cyclable en zone N, élargissement voirie en zone U/2AU/N et stationnement en zone U) et en supprimer 4 (mixité sociale, carrefour, recul)	OAP 1 et 2 • Créer les conditions favorables au déménagement du Collège de Tyrosse sur l'OAP1 (équipements sportifs mutualisés avec Lycée) et sur l'OAP2 (établissement scolaire) • Diminuer le nombre maximal de logements sur l'OAP1. • Modifier la mixité fonctionnelle de l'OAP2 d'un site accueillant actuellement en majorité des équipements commerciaux d'envergure et des activités économiques vers un programme résidentiel dense, adossé à un équipement public structurant. • Créer des linéaires commerciaux le long de la RD810 et la voie romaine • Préciser les modalités d'application des objectifs de logements sociaux • Ajuster les règles d'aspect extérieur des clôtures • Simplifier et alléger les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives • Préciser les modalités d'organisation des déplacements en conséquence

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

B. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Evaluation des incidences de la modification n°1 du PLUi sur le réseau Natura 2000

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par 12 sites Natura 2000. Ces sites sont situés en zone Naturelle du PLUi. Aucune modification ne concerne ces secteurs. Les 4 communes faisant l'objet de cette procédure de modification n°1 ne comporte aucun site Natura 2000 sur leurs territoires.
Les sites Natura 2000 ne peuvent donc aucunement être concernés par les modifications du règlement, des OAP ou du zonage du PLUi prévues dans le cadre de la présente procédure sur les communes d'Angresse, Bénesse Maremne, Saubion et Saint Vincent de Tyrosse.

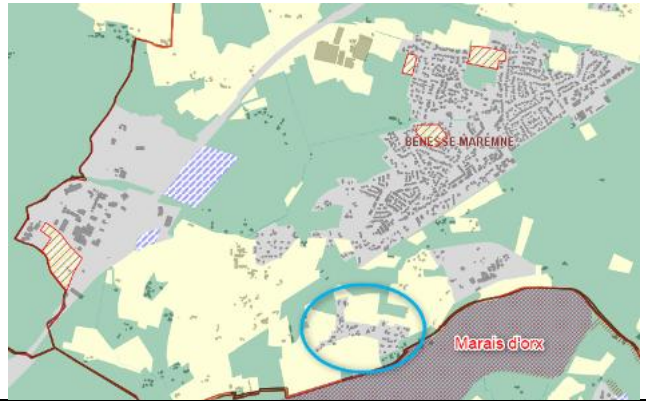


Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Incidences :

Négative	Neutre	Positive

Commune		Angresse
Site Natura 2000 le plus proche		• 2 sites au Sud : Zones humides du Marais d'Orx et domaine d'Orx • 1 site au Nord : zones humides de l'arrière dune du Marensin • Distance > 4 km
Incidences sur site Natura 2000		Neutre au regard de leurs éloignements et de la nature des modifications proposées (augmenter les espaces de pleine terre sur certains secteurs en zone U et majorer légèrement les emprises au sol de 20% à 22% ou 30% dans le tissu urbain aggloméré).

Commune		Bénesse Maremne
Site Natura 2000 le plus proche		• 2 sites : Zones humides du Marais d'Orx et domaine d'Orx • Distance > 1km par rapport au centre de la commune 
Incidences sur site Natura 2000		Neutre au regard de la nature des modifications proposées : réduire des zones Urbaines, créer les conditions d'une densification qualitative dans le tissu urbain aggloméré (mixité fonctionnelle, implantations et volumétries, emprises au sol dégressives, emplacements réservés, etc)
		Positive : Dans le quartier résidentiel situé au Sud du bourg, en bordure des sites Natura 2000, le projet de modification n°1 du PLUI visent à limiter les densifications et divisions de terrain : l'emprise maximale actuelle de 10% évolue vers une emprise maximale de 5% en maintenant des possibilités d'extensions pour les habitations existantes à hauteur de 20% de l'emprise existante.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Commune		Saint Vincent de Tyrosse
Site Natura 2000 le plus proche		• 1 site au Sud : Barthes de l'Adour • 1 site au Nord : zones humides de l'arrière dune du Marensin • Distance > 4km par rapport au centre de la commune
Incidences sur site Natura 2000		Neutre au regard de leurs éloignements et de la nature des modifications proposées

Commune		Saubion
Site Natura 2000 le plus proche		• 1 site au Nord : zones humides de l'arrière dune du Marensin • Distance > 2km par rapport au centre de la commune
Incidences sur site Natura 2000		Neutre au regard de son éloignement et de la nature des modifications proposées (fixer des objectifs de mixité sociale, renforcer le traitement environnemental/paysager et diminuer les règles d'emprise au sol et de hauteur sur les quartiers excentrés classés en zone U).

Incidences globales sur l'environnement

Au-delà des sites Natura 2000, les modifications prévues dans le cadre de la modification n°1 du PLUi auront donc un impact neutre voire positif sur l'environnement :
Sur la commune d'Angresse, la qualité paysagère et la respiration du tissu urbain aggloméré sera mieux préservée, en portant une attention particulière aux grand terrains boisés (emprise au sol à 22% et 50% d'espace de pleine terre).

Sur la commune de Bénesse Maremne, le développement urbain sera recentré en réduisant le périmètre de la zone U sur des franges urbaines et des fonds de jardins. La prise en compte de la trame bleue qui irrigue certains quartiers excentrés du bourg sera accentuée, à travers une réduction des emprises au sol maximales (de 10 à 5%). L'application d'une emprise au sol et d'espaces de pleine terre dégressifs permettra également, sur certains sites, de davantage préserver la qualité paysagère et la respiration du tissu urbain aggloméré.

Sur la commune de Saubion, la prise en compte des risques (notamment nappes affleurantes) et de la trame bleue sera accentuée dans les quartiers excentrés du bourg, qui auront tous une emprise au sol maximale de 20% et des espaces de pleine terre augmentés à 45%.

Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse, la réduction de l'étalement urbain (suppression de zone 2AU, etc) et la priorisation du développement urbain au sein du tissu urbain aggloméré (par la reconversion de friches industrielle/commerciale, par le développement de programmes résidentiels denses à proximité du centre-ville et d'équipements publics structurants) permettront une réduction des pressions sur l'environnement. Concernant les deux sites d'OAP qui accueilleront le futur collège, le PLUi dans sa version approuvée identifiait déjà dans l'état initial de l'environnement des sensibilités environnementales sur ces sites. Ces dernières ont été prises en compte à travers l'instauration d'outils de préservation du ruisseau de Lamothe, des zones humides et des boisements (trame bleue avec zone tampon de 50m, espace boisé classé et réservoirs de biodiversité), qui seront maintenus. Au sein des OAP, les zones de transitions paysagères sont également maintenues sur les zones de contacts entre espaces naturels et urbanisés.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

D'autre part, les prescriptions relatives aux OAP prévoyait que « il conviendra de réaliser une étude spécifique environnementale portant sur un inventaire faunistique et floristique 4 saisons (examen des espèces végétales et/ou des sols), préalablement à toute opération d'aménagement ». Sur ces deux OAP, l'autorité environnementale a d'ores et déjà été saisie en phase projet :

- L'OAP 1 a fait l'objet d'une étude d'impact permettant de garantir la séquence ERC
- L'OAP 2 a fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact (Arrêté préfectoral du 1 mars 2021 portant décision d'examen au cas par cas n° 2021-10660)

En parallèle, l'organisation des déplacements entre la voie romaine et la RD810 étant un enjeu majeur, une étude de circulation sera prochainement engagée afin de retenir le scénario de desserte des équipements publics (lycée et collège) et des futurs programmes résidentiels le plus adapté afin de garantir la fluidité des déplacements, leur multimodalité/intermodalité ainsi que leurs sécurisations.

Toutefois, en application de l'article 40 de la loi ASAP du 7/12/2020, et malgré l'absence de décret d'application, l'autorité environnementale sera saisie d'une étude au cas par cas, afin de définir si la présente modification du PLUi nécessite la réalisation d'une mise à jour de son évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

DEPARTEMENT DES LANDES

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (M.A.C.S.)

ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 21.12.2021.09 h, au 17.01.2022. 17 h,

Relative à ma modification N° 1 du PLUi. des communes d'ANGRESSE, BENESSE-MAREMNE, SAINT-VINCENT-de-TYROSSE, SAUBION.

RAPPORT D'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

DEMANDEUR : Communauté de communes, représentée par son Président, Monsieur Pierre FROUSTEY.

PRESCRIPTION : Arrêté N° 20211119A16, en date du 19.11.2021, de Monsieur le Président de la M.AC.S., par délégation à Monsieur le Vice-Président Monsieur Jean-François MONET.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

I – GENERALITES page 3 à 6

II -PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Rappel légal page 7 à 8

III – FONDEMENT DE LA DEMANDE page 8

IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE page 9

IV - 1 Publicité de l'enquête page 9
IV - 2 Au plan technique page 9 à 10
IV - 3 Ouverture de l'enquête page 10
IV - 4 Permanences page 10
IV - 5 Clôture de l'enquête page 11

V – OBSERVATIONS RECUEILLIES page 11

V - 1 Observations du public page 11 à 44
V – 2 Observations écrites du public page 44

VI – OBSERVATIONS du CE. /analyse du dossier page 45 à 46

VII – CONCLUSIONS

CONCLUSIONS MOTIVEES du Commissaire Enquêteur. page 47 à 50

(Objet d'un document séparé, mais joint au rapport d'ensemble)

VIII – ANNEXES page 51 à 53

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

I – GENERALITES

La **communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud (MACS)** est une communauté de communes française, située dans le département des Landes et la région Nouvelle-Aquitaine.

Elle regroupe 23 communes : M.A.C.S. est composée de 23 communes, - les 22 issues des cantons de Saint-Vincent-de-Tyrosse et de Soustons, plus celle de Saubusse -, et l'on compte plus de 60 000 habitants.

Elle est située sur la côte Atlantique dans le sud-ouest du département des Landes.
Territoire hautement attractif, 300 000 touristes viennent ici goûter aux grands espaces durant la saison estivale : golf, surf, traditions et gastronomie locales.
MACS joue également un rôle moteur dans l'économie départementale et régionale.

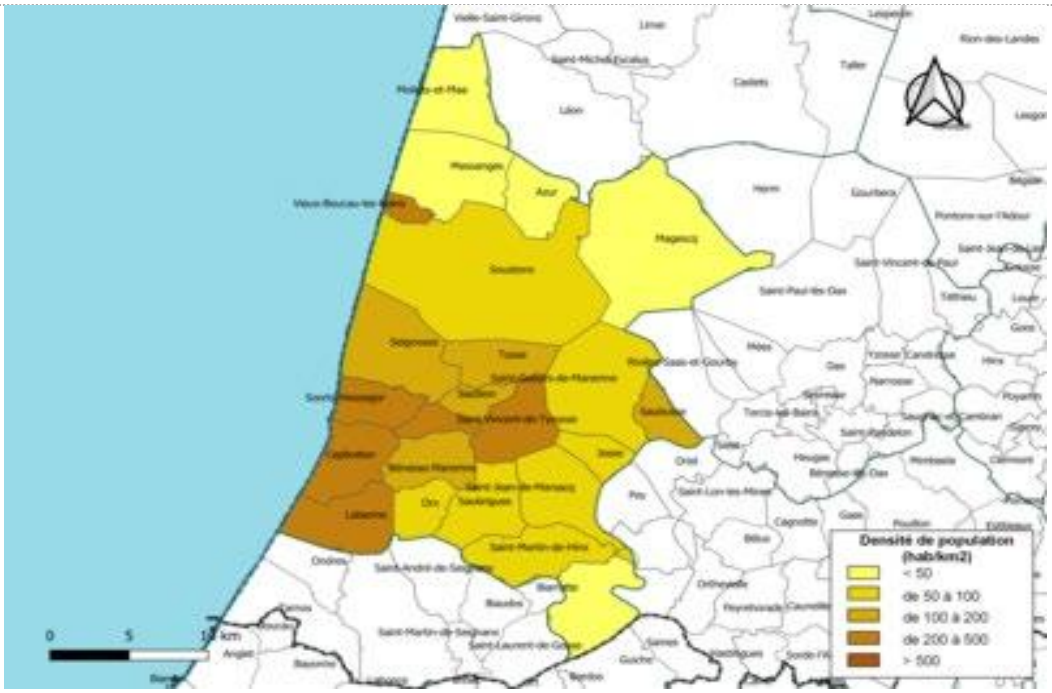
Si l'économie résidentielle (artisanat, commerce, services) semble aller de pair avec la croissance démographique, MACS met tout en œuvre pour accompagner les mutations économiques et démographiques du territoire en proposant des services pour chaque âge de la vie.
Elle a été créée le 21 décembre 2001 pour une prise d'effet au 31 décembre 2001.

Géographie

Carte de la communauté de communes de Maremne-Adour-Côte-Sud au 1er janvier 2019.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Composition



arte des densités de population millésimée des communes de la communauté de communes de aremne dour te ud omposition en communes au er janvier

Située sur la côte Atlantique dans le sud-ouest du département des Landes, la Communauté de communes s'étend sur 611,92 km² et se structure autour de trois pôles : Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons et Capbreton.

Territoire grandement recherché, sa population a augmenté de 21,75% entre 1999 et 2006 (France : 6.52%). Elle accueille ainsi huit(8) nouveaux aquitains sur cent (100) chaque année.

Avec seulement 5 % de territoire urbanisé, MACS bénéficie d'une image de nature préservée, d'océan (elle est baignée par 35 km de côte) et de biodiversité qui participe à son attractivité.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Liste des communes de l'intercommunalité, les 23 communes.

Nom	Code Insee	Gentilé	Superficie (km^2)	Population (dernière pop. légale)	Densité (hab./km^2)
Saint-Vincent-de-Tyrosse (siège)	40284	Tyrossais	20,98	7 669 (2018)	366
Angresse	40004	Angressois	7,68	2 065 (2018)	269
Azur	40021	Azurien	16,94	863 (2018)	51
Bénesse-Maremne	40036	Bénessois	18,69	3 459 (2018)	185
Capbreton	40065	Capbretonnais	21,75	8 892 (2018)	409
Josse	40129	Jossais	9,48	847 (2018)	89
Labenne	40133	Labennais	24,48	6 717 (2018)	274
Magescq	40168	Magescquois	77,12	2 244 (2018)	29
Messanges	40181	Massanjòt	34	972 (2018)	29
Moliets-et-Maa	40187	Molietsois	27,66	1 179 (2018)	43
Orx	40213	Orxois	11,89	625 (2018)	53
Sainte-Marie-de-Gosse	40271	Mariòt	26,54	1 187 (2018)	45
Saint-Geours-de-Maremne	40261	Saint-Geoursois	42,9	2 712 (2018)	63
Saint-Jean-de-Marsacq	40264	Saint-Jeannais	26,4	1 675 (2018)	63
Saint-Martin-de-Hinx	40272	Saint-Martinois	25,48	1 552 (2018)	61
Saubion	40291	Saubionnais	7,8	1 616 (2018)	207
Saubrigues	40292	Saubriguais	21,44	1 455 (2018)	68
Saubusse	40293	Sibusate	10,53	1 113 (2018)	106
Seignosse	40296	Seignossais	35,09	3 874 (2018)	110
Soorts-Hossegor	40304	Hossegorien	14,51	3 459 (2018)	238
Soustons	40310	Soustonnais	100,38	8 056 (2018)	80
Tosse	40317	Tossais	17,94	3 119 (2018)	174
Vieux-Boucau-les-Bains	40328	Boucalais	4,25	1 624 (2018)	382

En rouge les communes concernées par l'enquête publique.

Démographie

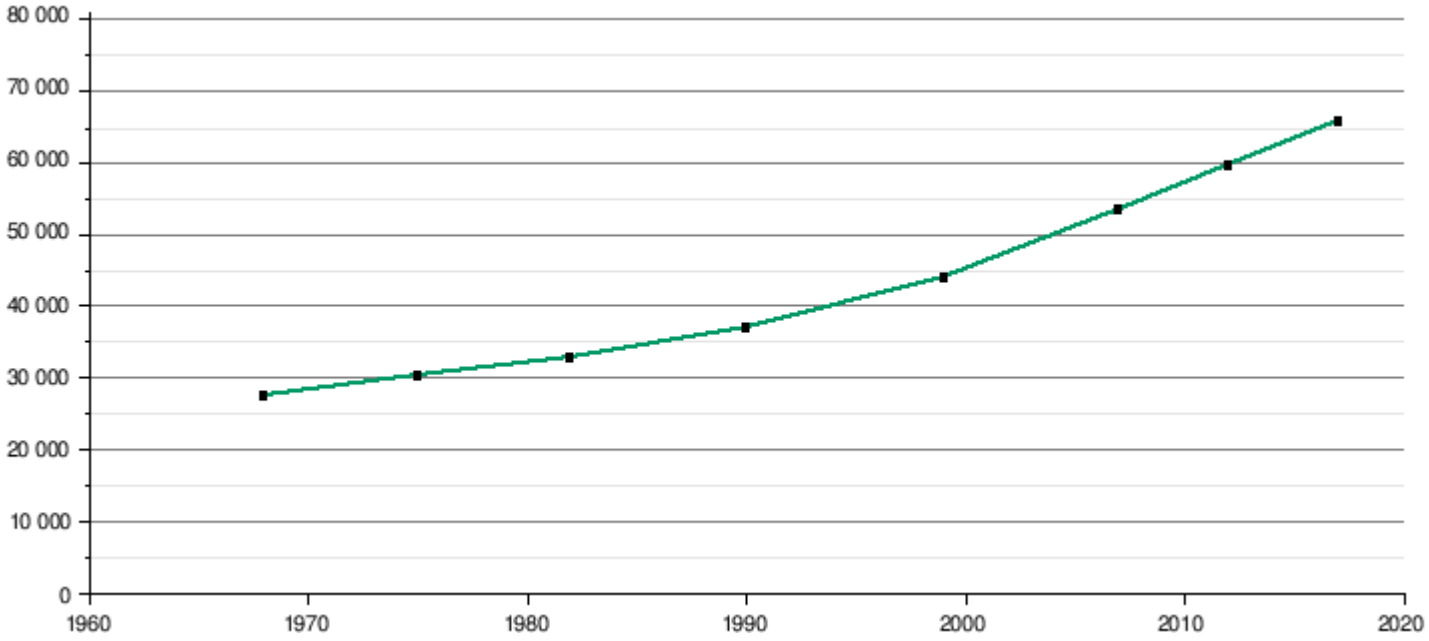
Évolution démographique

1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
27 616	30 271	32 903	37 210	44 095	53 534	59 782	65 703

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 1er janvier 2020. (Sources : Insee)

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Histogramme de l'évolution démographique



Présidence

Liste des présidents successifs

Période		Identité	Étiquette	Qualité
	2002	M. Michel Castets	PS	
2002	octobre 2017	M. Éric Kerrouche	PS	Adjoint au maire de Capbreton
octobre 2017	En cours	M. Pierre Froustey	PS	Maire de Vieux-Boucau

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

II PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Rappel légal:

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;
- Le code de l'environnement, notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier, lesarticles L. 1224 et suivants et R. 122-17 et suivants ;
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative auxopérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;
- Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;
- L'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- Les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant modification et mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 76-II de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et portant modification des statuts ;
- Les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016,2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020 et 25 mars 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire pour les compétences de MACS qui y sont soumises ;
- La délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;
- La délibération du conseil communautaire de MACS en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- L'arrêté du Président en date du 27 juillet 2021 prescrivant la modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

- L'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animationet suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, …) ;
- La décision n° E21000098/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en datedu 28 octobre 2021 nous désignant en qualité de commissaire enquêteur ;
- Les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 1 du PLUi ;
- L'avis formulé le 1er octobre 2021 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, accordant une dispense d'évaluation environnementale ;
- L'Arrêté de Monsieur le Président de la MACS (Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud) en date du 19.11.21, 11 articles prévoyant les modalités de l'enquête ;
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique.

III – FONDEMENT DE LA DEMANDE

Le projet de modification n° 1 porte sur la nécessité de :

- Recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U ou AU ;
- Instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, d'urbanisme commercial, de reconversion de friches, etc. ;
- Faire évoluer les règles de mixité sociale (levée de secteurs de mixité sociale, obligation de production de logement sociaux en zone Urbaine, etc.) ;
- Accompagner la densification des tissus urbains, notamment en termes de desserte, de stationnement, d'implantation des constructions sur une même propriété, d'espaces de pleine terre et protection du couvert boisé, de règles de recul, de hauteur et d'emprise au sol ;
- Ajuster les règles relatives aux types de clôtures autorisés ;
- Corriger des erreurs matérielles (zone Naturelle sur des exploitations agricoles, etc.)
- Adapter les OAP à l'évolution des projets (déménagement du Collège à Saint Vincent de Tyrosse, etc.)

Cette procédure de modification n°1 du PLUi concerne uniquement les communes d'Angresse, de Bénesse Maremne, de Saubion, de Saint Vincent de Tyrosse.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

IV- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- -

Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux municipaux des Communes concernées,
Avec maintien de l'affichage jusqu'à la fin de la durée de l'enquête.

Insertion de l'avis d'enquête dans le quotidien « Sud-Ouest » du samedi 27.11.2021 et dans « Les annonces landaises » hebdomadaire du samedi, n° 3986 du 27.11.2021.et aussi le 18.12.2021 dans les mêmes journeaux.

IV-2- AU PLAN TECHNIQUE

Le dossier technique comprend:

- La notice explicative,
- Le règlement,
- Les documents graphiques des communes, 20 plans concernant lesdites communes :

Pour ANGRESSE, plan des emprises au sol des constructions, et le plan des emplacements réservés.

Pour BRENESSE-MAREMNE le plan réglementaire et celui de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions, le plan des emplacements réservés, la mixité des fonctions ;

Pour SAUBION, l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions, le plan du patrimoine,

Pour SAINT VINCENT de TYROSSE : le plan règlementaire, l'emprise au sol des constructions, le plan des emplacements réservés, le plan du patrimoine, la hauteur des constructions, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la mixité des fonctions, le plan TVB (comprendre Trame Verte et Bleue).

- Les orientations d'aménagement et de programmation ;

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Le dossier administratif comprend :

- Les actes liés à la procédure de modification du PLUi précédant l'enquête publique, Arrêté de prescription en date du 27.07.2021.

- Les consultations, avis et observations :
  Avis des communes,
  Avis des personnes publiques associées et consultées : Préfecture de Région, Préfecture des Landes –DDTM-, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental,
  Mairie de St Vincent de Tyrosse, Mairies de Benesse- Maremne, Saubion, Angresse,
  Chambre des Métiers et de l'artisanat des Landes, CCI des Landes, Centre Régional de la propriété forestière, Direction Territoriale de la SNCF.
  Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
  Mémoires en réponses apportées à ces avis.

- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU nous désignant pour la présente enquête.

- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

- Les justificatifs de mesures de publicité.
  L'Avis d'enquête
  Parution dans « les annonce légales » du Sud Ouest et des Annonces Landaises.

IV –3- OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Dossiers mis à la disposition du public, complets, toutes pièces dûment visées, le 13.12.2021 à 09 h 00.

IV- 4- PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le 13.11.2021 de 15 h 00 à 16 h 30 préparation de l'enquête publique avec le service urbanisme de la MACS.
Le 07.12.2021 de 09 h 00 à 12 h 00 paraphe des dossiers et des registres d'enquête, et rencontre avec les services de la MACS (Urbanisme) et ceux des mairies concernés.

Le lundi 13.12.2021 de 09 h à 12 h Mairie de Saint Vincent de Tyrosse
Le mardi 21.12.2021 de 14 h à 17 h Mairie d' Angresse
Le mercredi 29.12.2021 de 09 h à 12 h Mairie de Benesse Maremne
Le mercredi 05.01.2022 de 09 h à 12 h Mairie de Saubion
Le lundi 17.01.2022 de 14 h à 17 h Mairie de Saint Vincent de Tyrosse.
Le mardi 19.01.2022 de 16 h à 18 h au siège de la MACS à Saint Vincent de Tyrosse
Il s'agit là du temps passé en Mairie.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

IV – 5- CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le 17.01.2022, après récolement des dossiers à 17 h 00.

V – OBSERVATIONS RECUEILLIES

OBSERVATION N°1 sur le WEB
Par **JEAN-DENIS POUDENX** - 40150 Angresse
Déposée le 13 décembre 2021 à 20h41
Bonjour, Bien du mal a retrouver ces calculs pour l'emprise au sol autorisée sur Benesse-Maremne Si erreur il y a merci de bien vouloir éclairer ma lanterne sur le détail du calcul.... Cordialement.

Réponse du Commissaire Enquêteur :
1 commentaire déposé par Pierre BUIS le 15/12/2021 à 09h25
Pierre BUIS Mercredi 15 décembre 2021 à 09 h25 - Commentaire partagé
L'observation de Monsieur Jean-Denis POUDENX a révélé une erreur matérielle dans le projet de modification du règlement écrit page 70, en ce qui concerne l'emprise au sol autorisée sur la commune de Benessse-Maremne, rendant incohérente la compréhension en ce domaine.
En réponse, une nouvelle rédaction de ce paragraphe est avancée par le porteur de projet et copie de cette rectification est jointe à la présente mention. (Voir l'annexe N 1 jointe).
Ce document sera rajouté par les soins du porteur de projet dans chaque dossier "papier" à disposition du public dans chaque commune concernée, et au siège de l'enquête.
Il en sera de même sur le site web dédié à l'enquête publique.
Le Commissaire Enquêteur.
Avis du Commissaire Enquêteur :
Rectificatif porté dès le début de l'enquête.

Observation n°2 sur le WEB
Par JEAN-DENIS POUDENX - 40150 Angresse
Déposé le 18 décembre 2021 à 10h25
Sur la commune d'Angresse, serait-il possible d'intégrer dans la PLUI (sic) la possibilité d'obtention de dérogation (sur les parcelles de 22% et moins ou 10% et moins d'emprise au sol autorisé pour la construction des piscines découvertes. La prise en compte des piscines dans l'emprise au sol pour ces parcelles est très contraignante.
Avis du Commissaire enquêteur
La modification N° 1 du PLUi objet de l'enquête publique, avantage Monsieur Jean-Denis POUDENX puisqu'il bénéficiera d'un pourcentage supérieur de 8% en matière d'emprise au sol .Dans ce cas d'espèce il n'y aura pas de dérogation possible à sa demande.
Voir l'avis du porteur de projet dans sa réponse au PV de synthèse pour le calcul après modification
Avis défavorable

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

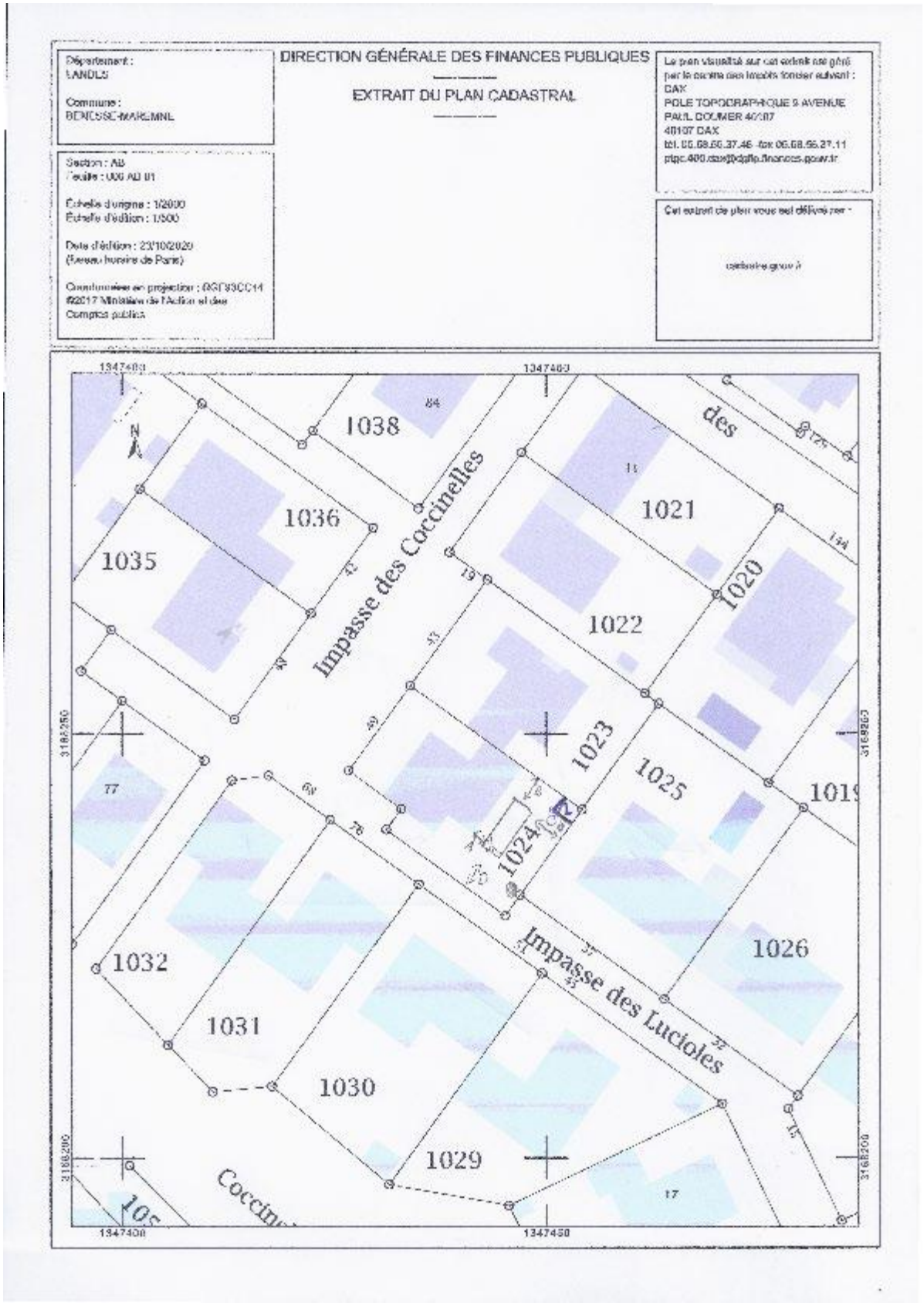
Observation N° 3 sur le web :

Par **David JOANLANNE** - david.joanlanne@wurth.fr
49 impasse des coccinelles, 40230 Benesse Maremne
Déposée le 24 décembre 2021 à 16h44

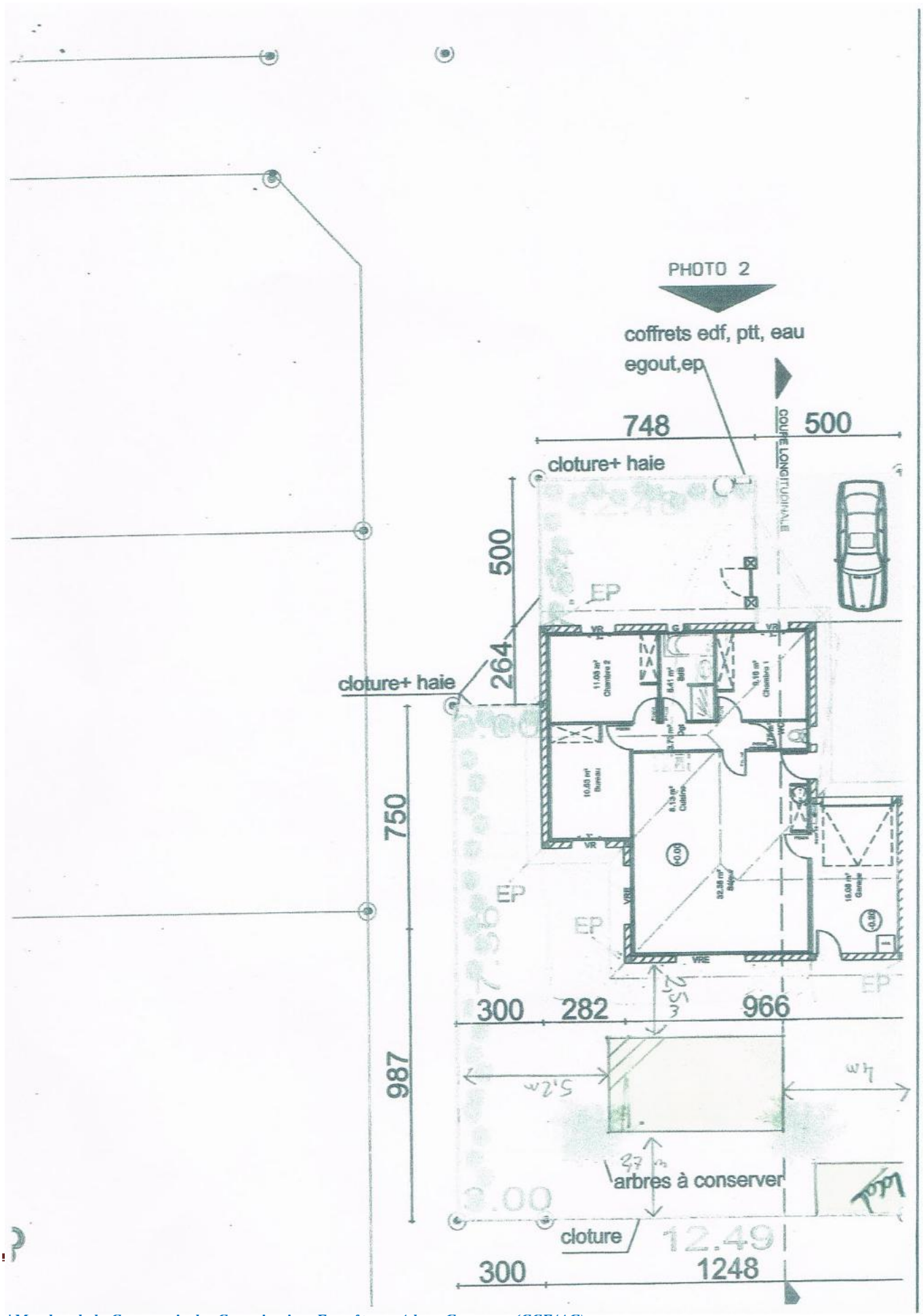
Bonjour, suite à la première modification du PLUi qui a fait passé (sic) ce dernier de 40% à 30%, je me suis vu refuser mon projet de piscine l'année dernière car j'étais à 32% d'emprise au sol (je n'avais pas eu connaissance de ce changement). J'ai patienté et décalé le projet de un an, mais à ce jour je n'ai pas de visibilité sur la faisabilité prochaine de mon projet.
J'ai été informé par la mairie qu'un retour à 40% devrait se faire.
Bien sur le prestataire de service (indigo piscine) est dans l'attente de ce changement pour planifier l'intervention. A savoir qu'un partenaire financier est engagé aussi, et mon devis présente des plus values au fur et à mesure que les mois avancent. (effet covid)
Je souhaiterai avoir un peu plus de visibilité dans la mesure du possible.
Je vous joins le document d'implantation.
Merci pour l'intérêt que vous porterez à ma demande.
Cordialement

PJ : Plan 2 feuillets

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE



Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Avis du Commissaire Enquêteur

Après acceptation de la modification objet de l'enquête publique en cours, un nouveau mode de calcul devrait permettre un projet de piscine sous réserve du respect des autres règles du PLUi. Se rapprocher du service urbanisme pour dépôt de sa demande. **Avis favorable**

Observation N° 4 de Monsieur **Mickael BORGER** 362 rue d'AMAGNOU à ANGRESSE tel : 06.30.18.34.09 qui déclare : « J'ai l'intention d'agrandir mon habitation d'environ 30/32 m², la famille s'agrandissant. Je souhaite la faisabilité de ce projet. Je déposerai en fonction du résultat un projet auprès de la commune ».

N.B. : Parcelle AC 55 de 684 m²

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le projet de modification du PLUi permettra de majorer de 10% l'emprise au sol de ce terrain, autorisant 205 m² d'emprise au sol, et exigeant 50% des espaces libres en espace de pleine terre. **Avis favorable.**

Observation N°5 Pour la Commune de Benesse Maremne :

Se présente Monsieur **Jean-Pierre HICAUBER**, adjoint à la Commune de Benesse-Maremne, chargé de l'urbanisme qui dépose 20 feuillets concernant le règlement graphique 3.2, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 3.2.3, à savoir les âges 59,61,65,70,91,93,102,104,132,135,142,159,161,162, et quatre feuillets libres pour lesquels la Mairie souhaite que soient prises en compte les modifications souhaitées au règlement et documents graphiques à savoir description des clôtures et modifications dans les légendes.

Fwd_ pour impression - pierrebuisbtz@gmail.com - Gmail.html

20 feuillets annexés.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La réduction de la zone U devrait être moins importante que celle prévue initialement, pour permettre une construction limitée. **Avis favorable**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Observation N°6 Se présente le 05.01.2022, Monsieur **Pierre DESCAZEAUX-CASTEST** demeurant TYROSSE
(tél 0660336147 – dep.plomberie40@gmail.com) propriétaire d'un local de stockage 2A rue des Artisans à SAUBION, il est artisan plombier, et souhaite l'extension de son bâtiment d'environ 50 m², en mitoyenneté de son voisin Monsieur SAINT GERMAIN.
Son bâtiment est dans une zone artisanale acheté en 2019 sans cette appellation future.
Il demande la possibilité d'agrandir son entrepôt, cette opération semble actuellement bloquée par des distances de mitoyenneté actuellement de 8 mètres
3 feuillets joints par le CE

–

–

–

–

–

–

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

MACS
Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

Note de renseignements d'urbanisme

Ville de SAUBION

Note établie selon les informations disponibles au :05/01/2022

Informations importantes :

- Cette note est encore en phase de développement. Les informations contenues sont donc mentionnées à titre informatif.
- Pour les zones 1AU : se référer au document écrit "Orientations d'Aménagement et de Programmation"
- Les zones 2AU sont inconstructibles

Références du bien :

Adresse du bien : 2 RUE DES ARTISANS
Références cadastrales : 4002910000A1969
Section : 0A
Numéro : 1969
Surface : 508 m²

1. Plan réglementaire :

- Le terrain est situé en zone(s) : U
- *Zone naturelle indicée :*
- *Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :*
- *Secteur soumis à OAP ou plan masse :*
- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) :
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (carrière) :
- *Zone d'Aménagement Concertée :*

2. Plan mixité des fonctions :

- *Mixité des fonctions en zone urbaine :* Mixité des fonctions : Zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante
- *Vocation en zone urbaine :*
- *Fonction des espaces à vocation économique :* Espace de proximité au sein d'un secteur à vocation d'activités économiques dominantes
- *Vocation des STECAL :*
- *Vocation des secteurs soumis à OAP :*
- *Vocation des zones 2AU :*
- *Linéaires commerciaux :*
- *Périmètre de ZACOM :*
- *Périmètre de mixité sociale :*

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.26.59.10
Port : 06.76.66.40.62

1/3

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

- Bâtiment susceptible de changer de destination :

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises :
(pour les zones A et N,et les parcelles en zone U hors agglomération, se référer au règlement 3.1.1 écrit)
Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant). Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
(pour les zones A et N, se référer au règlement 3.1.1 écrit)
Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 m

5. Implantation des constructions par rapport à l'emprise au sol :
(pour les zones A et N, se référer au règlement 3.1.1 écrit)
30%

6. Implantation des constructions par rapport à la hauteur :
(pour les zones A et N, se référer au règlement 3.1.1 écrit)
6 mètres E et A, 8 mètres F (R+1 ou dans le prolongement de l'existant)

7. Prescriptions liées au patrimoine :
(se référer au règlement 3.1.1 écrit pour plus d'informations)
- Patrimoine bâti :
- Patrimoine végétal :
- Patrimoine bâti et végétal :
- Prescriptions liées au titre de la Loi Littoral :

8. Prescriptions liées à la Trame Verte et Bleue (TVB) :
(se référer aux dispositions générales du règlement écrit)
- Prescriptions liées à la Trame Verte :
- Prescriptions liées à la Trame Bleue :
- Prescriptions liées au titre de la Loi Littoral :

VU
Pierre BLAIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.[illegible]59.10
Port : 06.76.[illegible]40.62

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

9. Prescriptions liées aux Risques :
(se référer aux dispositions générales du règlement écrit)
- Prescriptions liées à l'eau, aux feux de forêt, au transport de matières dangereuses et aux risques littoraux :
- Informations liées au trait de côte :

11. Prescriptions liées aux Emplacements Réservés :
- Emplacements réservés :

Servitudes d'Utilité Publique :
- AC2 : Servitude relative aux sites inscrits

Informations complémentaires :

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.58.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

3/3

Avis du Commissaire Enquêteur :

Une règlementation particulière devrait être intégrée sur la commune de SAUBION en ce qui concerne la volumétrie des constructions limites séparatives. La longueur des bâtiments ne sera pas règlementée dans les secteurs à vocation économique.

Avis favorable

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Observation N°7

Monsieur **Jean MARMANDE**, 31 rue du Commandant l'Herminier 40130 CAPBRETON tel 0683262757- marmande.jean@wanadoo.fr qui dépose une lettres – 2 feuillets- dans laquelle il demande que sur les secteurs urbains d'ANGRESSE dont le CES est de 5% qu'il soit majoré à 7%.

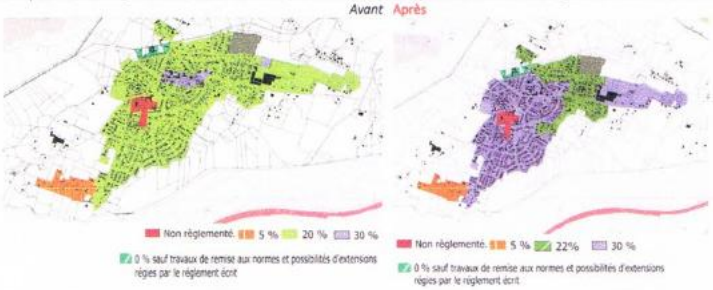
Il dépose et justifie de ce problème à la suite d'un Permis de Construire accordé, qu'il a du retirer pour pouvoir faire une piscine hors sol et un « carport ».

7 Feuillets joints.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Modification n°1 PLUi de MACS
Observation concernant les Coefficients d'Emprises au Sol à ANGRESSE

Localisation	Objectif
Angresse Zone U	Afin de permettre l'aménagement d'annexes et piscines pour des constructions existantes dans le tissu urbain, majorer les emprises au sol : - De 20% à 30% sur les secteurs pavillonnaires - De 20% à 22% dans les secteurs présentant des tailles de terrain plus conséquentes. Les secteurs réglementés actuellement à 0%, 5% et 30% ou non réglementés restent inchangés.



La Commune d'Angresse projette une majoration des Coefficients d'Emprises au Sol des zones Urbaines dans le seul but de permettre l'aménagement d'annexes et de piscines, l'idée étant de prendre comme critère la taille des terrains afin de faciliter ces aménagements sur des propriétés dont l'emprise au sol constructible s'avère trop réduite.
Etant donné que chaque Commune choisit individuellement sa gestion du CES, il aurait été bien plus facile de ne pas compter dans l'emprise au sol une certaine superficie affectée aux annexes et piscines.
Pour le calcul d'évolution du CES, le critère choisi est la taille des terrains. Le rédacteur a dû considérer que plus le terrain était petit, plus l'Emprise au Sol était réduite. Ceci est évident dans un même secteur urbain. Mais l'analyse des différents secteurs urbains montre que le calcul d'évolution du CES doit être affiné :

- Est prévue la majoration de 20% à 30% du CES dans les secteurs pavillonnaires. Pour l'ensemble de ces secteurs figurant sur la carte ci-dessus, la superficie moyenne des terrains peut être estimée à environ 500 M².
  Soit ES actuelle 100 M²
  Soit ES projetée 150 M²
  Soit donc 50 M² pour les annexes et piscines. La nouvelle règle doit effectivement résoudre le problème de la construction d'annexes et de piscines.

- Est prévue la majoration de 20% à 22% du CES dans des secteurs présentant des tailles de terrain plus importantes. Pour ces secteurs figurant sur la carte ci-dessus, la superficie moyenne des terrains peut être estimée à environ 1000 M².
  Soit ES actuelle 200 M²
  Soit ES projetée 220 M²
  Soit donc 20 M² de plus pour les annexes et piscines. Pour des propriétés disposant déjà d'une Emprise au Sol importante, la nouvelle règle doit faciliter la construction d'annexes et de piscines.

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

- Est prévu sans changement le CES de 5% dans des secteurs présentant des tailles de terrain encore plus importantes. Pour ces secteurs figurant sur la carte ci-dessus, la superficie moyenne des terrains peut être estimée à environ 2000 M².
  Soit ES actuelle 100 M²
  Soit ES projetée 100 M²
  Soit donc 0 M² pour les annexes et piscines. Sur ces propriétés ne disposant que d'une Emprise au Sol très faible, le problème de la construction d'annexes et de piscines est totalement ignoré.
  Pour respecter une certaine équité avec les autres zones urbaines et permettre la construction d'annexes et de piscines, il faudrait majorer le CES de 5% à 7%, soit :
  Soit ES actuelle 100 M²
  Soit ES projetée 140 M²
  Soit donc 40 M² pour les annexes et piscines. Sur ces propriétés ne disposant que d'une Emprise au Sol très faible, cette nouvelle règle devrait effectivement permettre la construction d'annexes et de piscines.

Le projet actuel de la commune d'ANGRESSE de majoration des Coefficients d'Emprises au Sol des zones Urbaines ne concerne absolument pas une gestion de densification ou pas des différents secteurs urbains de la Commune. Il s'agit exclusivement de résoudre le problème de l'aménagement d'annexes et de piscines constaté depuis l'adoption du PLUi. L'évolution des CES dans les zones urbaines d'ANGRESSE doit répondre à ce seul critère.

Je demande donc que pour les secteurs Urbains d'ANGRESSE dont le CES est de 5%, ce CES soit majoré à 7%.

Jean MARMANDE

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE		dossier n° PC04000419D0014
Commune d'Angresse MAIRIE BP 13 40150 ANGRESSE Tél : 05.58.43.51.94 mairie@angresse.fr		date de dépôt : **10/05/2019** demandeur : **M. MARMANDE Jean Joseph** pour : **CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE** adresse terrain : **Route de PORTETS**

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire
au nom de la commune

Le Maire de la Commune d'Angresse,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 10/05/2019 par M. MARMANDE Jean Joseph demeurant 31 rue du Commandant l'Herminier Capbreton 40130 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE ;
- sur un terrain situé Route de PORTETS ;
- pour une surface de plancher créée de 46 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/09/2008 et modifié le 21/06/2013, le 19/09/2014, le 28/07/2015, le 28/06/2016, le 27/09/2016 et le 28/06/2018 ;
Vu le certificat d'urbanisme n° CU04000418D0054 délivré le 27/11/2018 ;

Vu l'avis REPUTE FAVORABLE du service ABF ;
Vu l'avis du SYDEC en date du 23/10/2018;
Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS du service MACS en date du 25/10/2018 ;
Vu l'accord du demandeur en date du 07/05/2019 portant sur la prise en charge de l'extension du réseau public électrique en application de l'article L 332-15 du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE, sous réserve du respect des prescriptions émises dans les articles suivants.

Article 2

Les prescriptions de la communauté de communes MACS, gestionnaire de la voirie, jointes en annexe devront être respectées.

De plus, le demandeur devra obtenir une permission de voirie pour l'accès véhicules à créer.

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.2[illegible]9.10
Port : 06.76.66.40.62

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Article 3

Le dispositif d'assainissement individuel devra respecter les dispositions jointes en annexe émises par le SYDEC.

Fait à ANGRESSE, le 06 AOUT 2019

Le Maire,

Arnaud PINATEL

Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.[illegible]23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.
Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Affiché et transmis au contrôle de légalité le 06 AOUT 2019

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE		dossier n° PC04000419D0014
Commune d'Angresse MAIRIE BP 13 40150 ANGRESSE Tél : 05.58.43.51.94 mairie@angresse.fr		date de dépôt : **10/05/2019** demandeur : **M. MARMANDE Jean Joseph** pour : **CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE** adresse terrain : **PORTET**

ARRÊTÉ
portant retrait d'un permis de construire
au nom de la commune

Le Maire de la Commune d'Angresse ,

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 27/02/2020
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/09/2008 et modifié le 21/06/2013 et modifié le 19/09/2014, le 28/07/2015, le 28/06/2016, le 27/09/2016 et le 28/06/2018

Vu le permis de construire accordé le 06/08/2019;
Vu la demande d'annulation présentée le 12/10/2020 ;

ARRÊTE

Article Unique

Le permis de construire susvisé est RETIRE.

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.33.59.10
Port : 06.76.66.40.62

Fait à ANGRESSE, le 17.11.2020

Le Maire,

Ph. SARDELUC.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.
Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ANGRESSE

CERTIFICAT DE DECISION DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire de la Commune d'ANGRESSE certifie qu'il ne s'est pas opposé à la Déclaration Préalable déposée en Mairie le 04/12/2020 par Monsieur MARMANDE Jean enregistrée sous le numéro DP 040 004 20 D0068 (piscine et carport).

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du code de l'Urbanisme.

Fait à Angresse, le 18/03/2021

Le Maire,

Ph. SARDELUC

MAIRIE D'ANGRESSE LANDES

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.[illegible].10
Port : 06.76.66.40.62

183, avenue de la Mairie - 40150 Angresse - Tél. : 05.58.43.51.94
Fax : 05.58.43.92.63 - Courriel : mairie@angresse.fr

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 393 Voie : ROUTE DE PORTETS

Lieu-dit : Localité : ANGRESSE

Code postal : 4 0 1 5 0 BP : Cedex :

Références cadastrales[1] : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4)

Préfixe : 0 0 0 Section : A N Numéro : 9 1

Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2330m²

Si ce terrain est situé dans un lotissement, cochez cette case ☐

Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

4 - Le projet

4.1 - Nature de votre projet (cochez la ou les cases correspondantes)

☑ Nouvelle construction

Type d'annexe créée : ☑ Piscine ☐ Garage ☐ Véranda ☐ Abri de jardin

Autre (précisez) : Création d'une piscine hors sol et d'un carport

☐ Travaux sur une construction existante

☐ Extension ☐ Surélévation ☐ Création de niveaux supplémentaires

Autre (précisez) :

☐ Clôture

Courte description de votre projet (*facultatif*) :

Votre projet concerne : ☐ votre résidence principale ☐ votre résidence secondaire

☒ Logement locatif saisonnier

4.2 - Surfaces de plancher (vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces)

Si votre projet modifie la surface de plancher, indiquez :

- la surface de plancher existante :
- la surface de plancher créée :
- la surface de plancher supprimée :

5- Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

(informations complémentaires)

☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable

☐ se situe dans les abords d'un monument historique

Pour les déclarations portant sur un lotissement ou une division foncière non soumis à permis d'aménager, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13702.
Pour les déclarations portant sur d'autres constructions et travaux non soumis à permis de construire, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13404.

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.83.59.10
Port : 06.76.66.40.62

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Avis du Commissaire Enquêteur :
La réalisation d'une piscine et d'un « carport » est actuellement possible en fonction de la surface du terrain (2000m²).
Demande sans objet.
Avis défavorable.

Observation N°8
Se présente Monsieur **ANSELME Fabien** Demeurant 889 route de TYROSSE à SAUBION tél 06 74 63 66 13, qui demande si un plan d'aménagement pour le déplacement des enfants sur la commune pour se rendre vers le bourg est en projet. Il se trouve un peu isolé et les moyens mis à sa disposition pour se déplacer ainsi que ses enfants, sont absents.
Avis du Commissaire Enquêteur :
Le dossier ne fait pas état actuellement d'un projet d'aménagement favorisant un déplacement doux (piétons et vélos). Il n'y a pas non plus de prévision d'aménagement d'un arrêt de bus. Se rapprocher éventuellement de la commune de SAUBION.

Observation N° 9 sur le web ;
Par **Catherine MINJON** - 40150 ANGRESSE
Déposé le 9 janvier 2022 à 15h56
Monsieur Le Commissaire-Enquêteur, Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe ma demande relative au projet de modification n°1 du PLUi de MACS, Commune d'ANGRESSE. Vous remerciant de votre attention, Cordialement. Catherine MINJON.
Pièce jointe :
Mme Catherine MINJON Angresse le 09 janvier 2022 361, Route de Minjacq 40150 ANGRESSE Monsieur Le Commissaire-Enquêteur REF : Modification n°1 PLUi de MACS Objet : Stationnement Monsieur Le Commissaire-Enquêteur, Le Règlement du PLUi indique : Les constructions nouvelles à usage de logement devront respecter 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un mini de 2 places/logement, arrondi au supérieur. Cette règle générale relative aux constructions neuves peut être majorée dans certaines communes ou minorée dans les centres urbains denses ou assorties de règles qualitatives…… REGLES PARTICULIERES Angresse Zone U 3 places de stationnement minimum sont exigées par logement. Capbreton Zone U Le nombre de places vélo dans un local fermé sera égale au places de stationnement véhicules exigées Magescq Zone U La règle générale relative au stationnement s'applique sauf pour les places visiteurs : 1 place visiteur pour 4 logements. Saint-Vincent-de-Tyrosse emprises au sol de 60% et de 40% 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement • 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux). • pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé. …… Le Rapport de Présentation du PLUi, dans les justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables, ne donne absolument aucune justification de cette règle particulière de 3 places de stationnement minimum par logement à Angresse. Communes de MACS devant faire face à des difficultés de stationnement : Ce sont essentiellement les Communes littorales Capbreton, SoortsHossegor et Seignosse qui connaissent ces problèmes et, à un degré moindre, Saint Vincent de Tyrosse. Angresse est à l'évidence une Commune qui ignore ce problème ;

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Monsieur Le Commissaire-Enquêteur pourra le vérifier en parcourant la Commune lors de ses permanences. Les raisons d'un traitement différencié d'Angresse par rapport aux autres Communes de MACS.

La Commune d'Angresse avait réduit les emprises au sol des zones U et augmenté les exigences de stationnement dans un but affiché à l'époque de rendre plus difficile la réalisation d'immeubles collectifs. Modifications prévues aujourd'hui par la Commune La lecture du Règlement projeté montre que la Collectivité veut revenir sur la réduction des emprises au sol et, localement, réduire le stationnement pour les logements collectifs par rapport aux logements individuels. Ces augmentations des Emprises au Sol vont dans le sens d'un rapprochement des règles générales de la Communauté ce qui se comprend. Mais quelle peut être la justification de conserver cette exception de 3 places de stationnement minimum par logement individuel à Angresse alors que l'on reviendrait à 2 pour certains logements collectifs ? Ceci à l'inverse d'autres Communes riveraines qui dans la présente modification cherchent à majorer le stationnement en collectif, notamment par plus de places visiteurs. Ma demande Considérant que la Commune d'Angresse est beaucoup moins sensible au problème du stationnement que ses Communes riveraines, Considérant que le Règlement général de la Communauté est basé sur le principe de 2 places minimum par logement avec majoration pour les collectifs (visiteurs, vélos…), Considérant qu'il n'y a aucune justification pour que Angresse se voit édicter une règle spécifique de 3 places minimum pour les logements individuels, soit : ¬ plus que pour certains logements collectifs à Angresse, ¬ plus que pour tous les logements individuels de toutes les Communes riveraines, Je demande qu'à Angresse le minimum de 2 (et non 3) places de stationnement s'applique pour tout logement, qu'il soit collectif ou individuel, règle générale du PLUi. En espérant, Monsieur Le Commissaire-Enquêteur, que vous ferez droit à ma demande, je vous prie de croire à l'expression de mes sentiments respectueux. Catherine MINJON

Avis du Commissaire Enquêteur :

La zone à urbaniser sur la commune d'ANGRESSE régie par une OAP confirme la règle générale de deux places de stationnement, tenant compte du stationnement mutualisé qui est souhaité sur ce secteur de projet.

Le PLUi ne prévoit pas d'uniformité des règles de stationnement à l'échelle de l'ensemble des 23 communes pour respecter la spécificité de chacune d'elle.

Observation N° 10 sur le registres des observations de la commune d'ANGRESSE, de Monsieur Philippe SARDELUC, Maire, à propos de la rectification d'une erreur matérielle impactant un projet d'espace sportif et ludique sur sa commune. Il développe dans un courrier joint les motifs de sa demande.

2 feuillets joints

Dont acte.

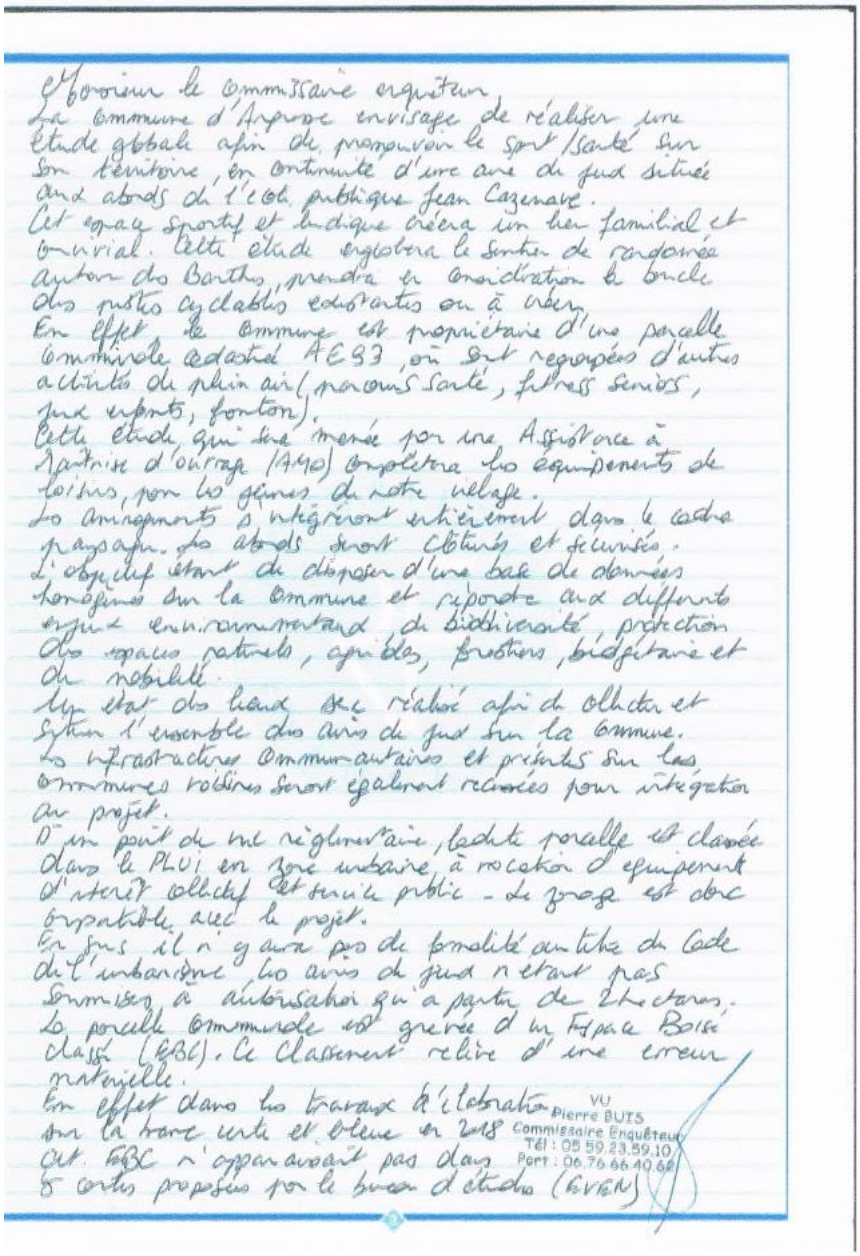
–

–

–

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

–



Monsieur le Commissaire enquêteur,
La Commune d'Angresse envisage de réaliser une étude globale afin de promouvoir le Sport/Santé sur son territoire, en continuité d'une aire de jeux située aux abords de l'école publique Jean Cazenave.
Cet espace sportif et ludique créera un lieu familial et convivial. Cette étude englobera le sentier de randonnée autour des Barthes, prendra en considération la boucle des pistes cyclables existantes ou à créer.
En effet, la Commune est propriétaire d'une parcelle communale cadastrée AE 93, où sont regroupées d'autres activités de plein air (parcours santé, fitness seniors, jeux enfants, fontaine).
Cette étude qui sera menée par une Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO) complétera les équipements de loisirs, pour les jeunes de notre village.
Les aménagements s'intégreront entièrement dans le cadre paysager. Les abords seront clôturés et sécurisés.
L'objectif étant de disposer d'une base de données homogènes sur la Commune et répondre aux différents enjeux environnementaux de biodiversité, protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, biodiversité et de mobilité.
Un état des lieux sera réalisé afin de collecter et croiser l'ensemble des avis de jeux sur la Commune.
Les infrastructures communautaires et présentes sur les communes voisines seront également recensées pour intégration au projet.
D'un point de vue réglementaire, ladite parcelle est classée dans le PLUi en zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public - le projet est donc compatible avec le projet.
En sus il n'y aura pas de formalité au titre du Code de l'environnement les avis de jeux n'étant pas soumises à autorisation qu'à partir de 2 hectares.
La parcelle communale est grevée d'un Espace Boisé classé (EBC). Ce classement relève d'une erreur matérielle.
En effet dans les travaux d'élaboration sur la base carte et bleue en 2018 cet EBC n'apparaissait pas dans les cartes proposées par le bureau d'études (BVRH).

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 05.59.23.59.10
Port : 06.76.66.40.62

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

mi en février 2019, quand les services de l'Acs finalisaient le dossier réglementaire du PLUi avant son arrêt de juillet 2019.
En outre ces EBC étaient absents du Plu, document en vigueur sur la commune jusqu'au début 2020.
Il s'agirait d'une erreur cartographique qui a donc conduit à une contradiction évidente avec les intentions politiques initiales.
Les dispositions générales du règlement du PLUi inscrites par l'article L130-1 du code de l'urbanisme disposent notamment l'interdiction du changement d'affectation du sol.
Ces dispositions viennent en contradiction avec la vocation originelle de cette parcelle vouée à des projets d'équipements d'intérêt collectif et service public.
Pour tous ces motifs, compte tenu du projet d'intérêt général envisagé, du délai imparti à sa réalisation, avis favorable du Conseil Municipal je sollicite la rectification de cette erreur matérielle dans le cadre de la modification simplifiée en cours.
Bien à vous,
Philippe Sedze
Maire d'Angresse

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél :
Port : 06 76 66 40 62

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Avis du Commissaire-Enquêteur :
Erreur matérielle survenue dans l'élaboration du PLUi que le porteur de projet prendra en compte.

Observation N°11 sur le web
Par **Hélène FABRE** - lnfabre@yahoo.fr
9 rue des genêts, 40230 SAINT VINCENT DE TYROSSE
Déposée le 11 janvier 2022 à 16h02

Monsieur Le Président de la CDC MACS,
Monsieur le Commissaire enquêteur,
Madame, Monsieur,

Je me permets de vous écrire concernant les deux AOP modifiées à Saint Vincent de Tyrosse.

Concernant l'OAP N°1 (page 14/39 OAP):
Un cheminement piéton existe et permet aux lycéens et aux habitants du quartier de se déplacer en dehors des grandes voies de circulation des alentours (voie romaine, avenue du poun de burry et RD810). Je l'ai matérialisé sur le croquis joint.
Il me semble dommageable de le faire disparaître. Il a le mérite d'exister, d'avoir été créé par usage, il a donc un intérêt public certain.
Il serait même intéressant de le prolonger le long du cours d'eau à l'arrière du Leclerc pour éviter que les piétons ne se retrouvent sur le parking du drive car la plupart du temps, les berges du cours d'eau sont inaccessibles par les piétons.
Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma remarque et que ce chemin ne disparaisse lors de l'urbanisation du terrain appartenant à Bouygues immobilier.
Croquis joint

Concernant l'AOP N° 2 (page 16/38):
Je m'inquiète quant à la traversée par une voie publique du cours d'eau (ruisseau de Laste au cadastre). Sur le plan, l'EBC marque un stop et a été détouré pour laisser passer cette future voie. Or, il existe en ce lieu une biodiversité certaine. J'espère que le projet mettra tout en oeuvre pour la préserver.
Cet EBC (très vaste) traverse la commune d'Est en Ouest. Il est un des poumons de la commune, un espace qui fait qu'à Tyrosse, on ne se sent jamais vraiment en ville.
Mais le "détourage" de cet EBC et le passage d'une voie nouvelle en plein coeur de cet espace me paraissent une mauvaise idée (en terme de coût et d'impact pour l'environnement). Je comprends que la voie faciliterait les échanges entre le collège et le lycée mais pourquoi la nature doit toujours être la variable d'ajustement (surtout dans un lieu entouré de voies publiques existantes).
Pourriez-vous envisager de créer une boucle de circulation entre la RD810, la voie romaine et le chemin de Laste avec des carrefours adéquats plutôt que de créer une voie nouvelle et faire disparaître cet espace de nature en ville si précieux?
Croquis joint

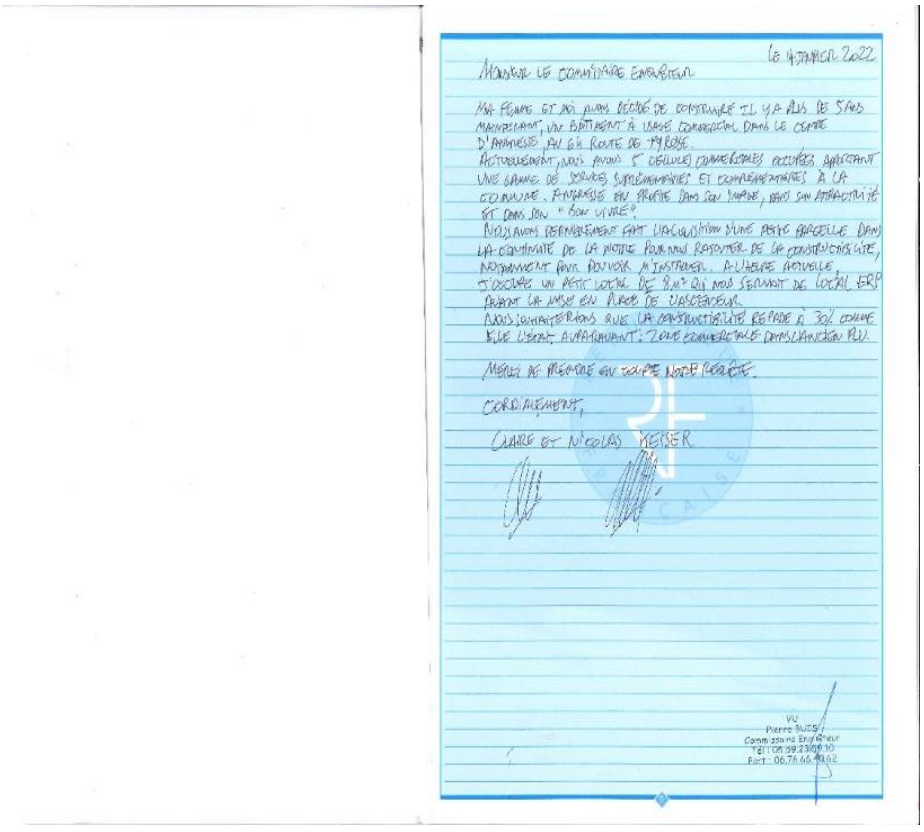
Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Cordialement.
Hélène FABRE

reg_2770_obs_11_PJ1.docx reg_2770_obs_11_PJ2.docx

Avis du Commissaire Enquêteur:
Le porteur de projet est en phase d'études sur les OAP N°1 et N° 2 pour définir la meilleure manière de préserver les cheminements existants tout en étudiant différents options de dessertes en coopération avec la commune concernée.

Observation N°12 :
Déposée le 14 janvier 2022 par Claire et Nicolas KEISER à 17 h 29, déposée sur le registre papier en mairie d'Angresse et versée par MACS dans le registre dématérialisé ;



Le 4 JANVIER 2022

MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

MA FEMME ET MOI AVONS DÉCIDÉ DE CONSTRUIRE IL Y A PLUS DE 5 ANS MAINTENANT, UN BÂTIMENT À USAGE COMMERCIAL DANS LE CENTRE D'ANGRESSE AU 64 ROUTE DE TYROSSE.
ACTUELLEMENT, NOUS AVONS 5 CELLULES COMMERCIALES OUVERTES APPORTANT UNE GAMME DE SERVICES SUPPLÉMENTAIRES ET COMPLÉMENTAIRES À LA COMMUNE. ANGRESSE EN PLEINE DANS SON NATURE, AVEC SON ATTRACTIVITÉ ET DANS SON "BON VIVRE".
NOUS AVONS RÉCEMMENT FAIT L'ACQUISITION D'UNE AUTRE PARCELLE DANS LA CONTINUITÉ DE LA NOTRE POUR NOUS PERMETTRE DE LA CONSTRUCTIBILITÉ, NOTAMMENT AVEC POUVOIR M'INSTALLER. À L'HEURE ACTUELLE, J'OCCUPE UN PETIT LOCAL DE 8 M² QUI NOUS SERVAIT DE LOCAL ERP AVANT LA MISE EN PLACE DE L'ASCENSEUR.
NOUS SOUHAITERIONS QUE LA CONSTRUCTIBILITÉ RESTE À 30% COMME IL L'ÉTAIT AUPARAVANT : ZONE COMMERCIALE DANS L'ANCIEN PLU.

MERCI DE PRENDRE EN COMPTE NOTRE REQUÊTE.

CORDIALEMENT,

CLAIRE ET NICOLAS KEISER

VU
Pierre BUIS
Commissaire Enquêteur
Tél : 09 52 30 06 10
Port : 06.76.66.40.62

Avis du Commissaire Enquêteur :
Avis défavorable à la demande. Se rapprocher des services de la Commune d'Angresse, pour une étude possible d'un nouveau projet, l'emprise au sol passant de 20% à 22% .

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Observation N°13 sur le web
Par Liliane DOMENC- Ldomenc@gmail.com
8bis avenue Casteroun, 40230 Saint Vincent de Tyrosse
Déposée le 14 janvier 2022 à 21h10

Projet d'éco-hameau d'habitats écologiques & réversibles.

Nous sommes un groupe de 6 amis, nous aimerions trouver une commune accueillante pour accueillir notre hameau d'habitats écologique.
Un lieu de vie Intergénérationnel, solidaire, écologique,
Composé d'habitats réversibles sans béton, autour d'espaces privatifs et communs (buanderie, atelier, outils, jardins en permaculture, arbres fruitiers —>biodiversité…) afin de mutualiser les ressources. Intégré au territoire et à l'environnement. Une volonté de contribuer au dynamisme local.
Vous trouverez en pièce jointe la présentation de notre projet.

reg_2770_obs_13_PJ1 (5).docx

Avis du Commissaire Enquêteur :
Avis défavorable. Le projet souhaité ne correspond pas aux critères définis dans la modification du PLUi. Il peut éventuellement être projeté dans une procédure longue et lourde d'une révision du PLUi sans pour en garantir l'aboutissement.

Observation N° 14 sur le web :
Par **Laurent CHARLYONNAIS** - charlyonnais.laurent@neuf.fr
Déposée le 16 janvier 2022 à 20h23

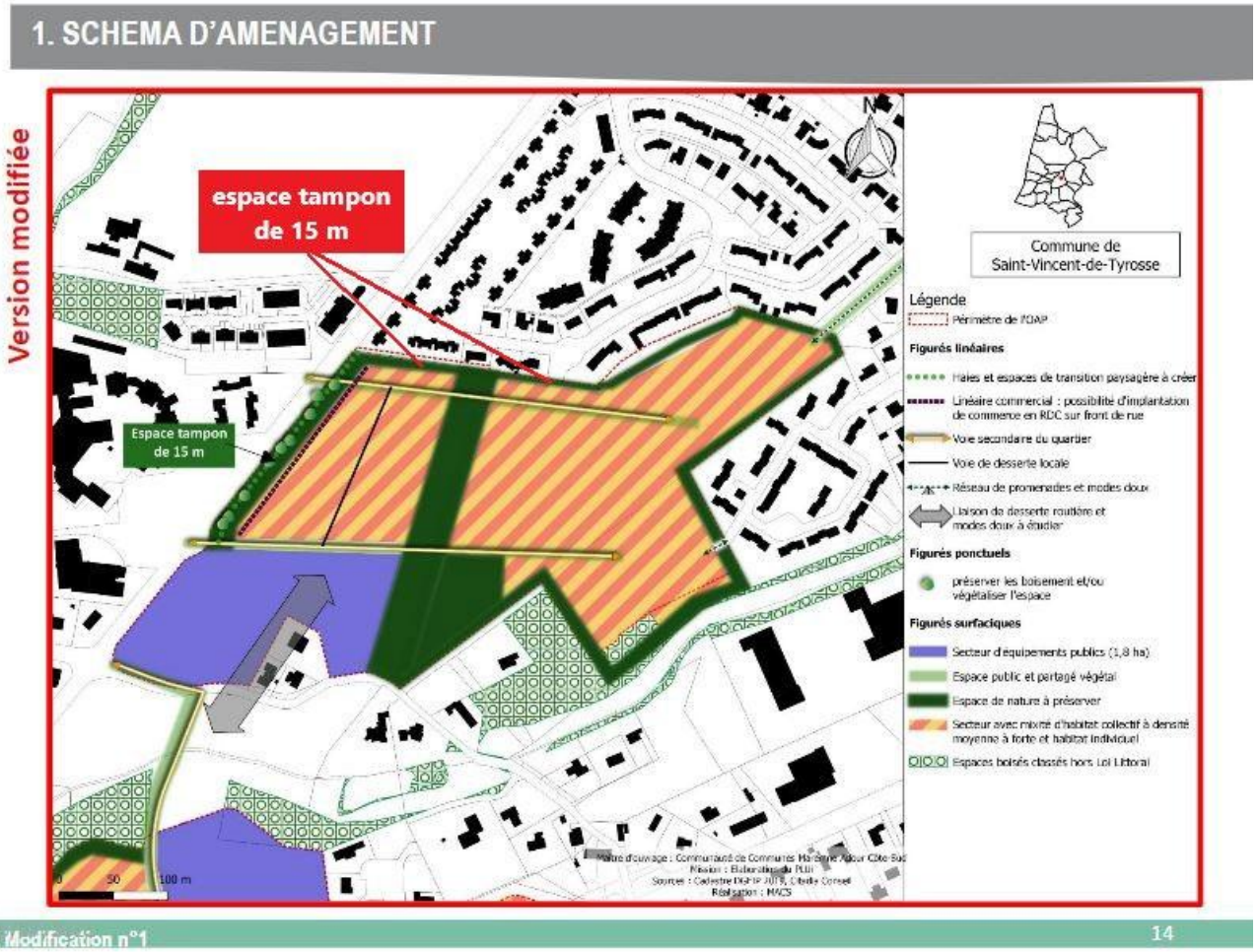
Madame, Monsieur,

Je vous écris concernant l'AOP n°1 modifiée à Saint Vincent de Tyrosse.

Je souhaiterais vous suggérer d'élargir à 15m minimum la bande boisée au nord, comme c'est le cas le long de la voie romaine en face du lycée qui est nommé espace tampon de 15m.

Pour illustrer ma demande, je joins un plan modifié avec le nouvel espace tampon identifié en rouge.
Plan joint

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE



Avis du Commissaire Enquêteur :

Avis défavorable. Cette proposition ne peut être prise en compte, la modification du PLUi ne prévoit pas de type de disposition. A noter que face à la propriété du demandeur, l'espace boisé existant sera préservé.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Observation n°16 (Web)

Par Mairie de Bénesse-Maremne Service Urbanisme
Déposée le 17 janvier 2022 à 12 h21
La Commune souhaite proposer des modifications et précisions complémentaires notamment sur les règles d'implantation des constructions :

PLAN 3.2.3
Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'alignement des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi. (Accès en pleine propriété ou en servitude de passage).

PLAN 3.2.4
Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres.
En cas de R+1 avec ouverture en façade, le recul est porté à 10 mètres.

Constructions en rez de chaussée > Implantation libre si retrait recul égal à h/2 avec un minimum de 3m.

Constructions en r+1 > Les parties de façades des constructions situées au-dessus du rez de chaussée, comportant une ouverture dont la partie inférieure est positionnée à moins de 1m90 de hauteur par rapport au plancher de l'étage et dégageant une vue droite seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives concernées. Les balcons ou terrasses créés en saillie par rapport aux façades respecteront la même règle à partir de leur enveloppe extérieure, ainsi que les fenêtres de toit posées à moins de 1m90 du plancher de l'étage.

(Voir schémas explicatifs en pièce-jointe)

Avis du Commissaire Enquêteur :

En ce qui concerne le plan 3.2.3. M.A.C.S prendra en compte la demande.
Pour ce qui concerne le plan 3.2.4., une nouvelle rédaction sera proposée en concertation avec les services municipaux de Benesse-Maremne, (Cf réponse au P.V de synthèse joint, par le porteur de projet).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Observation N°17 sur le Web
Objet: TR: Modification PLUI terrain BENESSE MAREMNE
De: "**Charles BARRIEU**" <c.barrieu@wanadoo.fr>

Bonjour, Veuillez trouver ci-dessous ma requête que Mme Mensan me demande de vous faire parvenir. Cela concerne la commune de Benesse Maremne section AI, 717, chemin de Laste, n°83-84-85-86-87. Dans le courrier envoyé ci-dessous à Mme Mensan et Mr Hicauber, vous trouverez ma demande pour rectifier le tracé de la zone U de telle manière que l'ensemble des parcelles cadastrées restent classées en zone U dans leur totalité, comme nous l'avons vu ensemble lors de notre entretien de lundi avec Mme Mensan et Mr Hicauber. La règle des 10m/40m, assure, à elle toute seule, la limitation de construction à deux maisons. C'est ce que je veux faire. Me tenant à votre disposition. Cordialement, Charles Barrieu 06 75 02 15 84 De : Nelly MENSAN <urbanisme@benesse-maremne.fr> Envoyé : mercredi 12 janvier 2022 14:52 À : Charles BARRIEU <c.barrieu@wanadoo.fr> Objet : Re: Modification PLUI terrain BENESSE MAREMNE Bonjour, Votre demande doit être faite à cette adresse enquete-publique-2770@registre-dematerialise.fr ou sur le lien suivant www.registre-dematerialise.fr/2770 <https://www.registre-dematerialise.fr/2770> afin d'être prise en compte dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la modification du PLUi. J'attire votre attention sur le fait que cette observation doit être réalisée avant la fin de l'enquête publique : 17 Janvier 2022 (17h). Cordialement, Nelly MENSAN / Service urbanisme urbanisme@benesse-maremne.fr / 05 58 72 51 38 Commune de Bénesse-Maremne http://www.benesse-maremne.fr <https://www.facebook.com/mairieBNS> <https://www.benesse-maremne.fr/> De : Charles BARRIEU <c.barrieu@wanadoo.fr> A : <urbanisme@benesse-maremne.fr> Envoyé : 12/01/2022 14:47

Objet : Modification PLUI terrain BENESSE MAREMNE Madame Mensan, Monsieur Hicauber, Je me suis porté acquéreur du terrain de la succession BEAUDET à Benesse-Maremne cadastré AI 83-84-85-86-87. Suite à notre rencontre du 10/01/2022, par la présente, je souhaiterais que soit rectifié le tracé de la zone U de telle manière que l'ensemble des parcelles cadastrées AI 83-84-85-86-87 restent classées en zone U dans leur totalité, comme nous l'avons vu ensemble lors de notre entretien de lundi. Je me tiens bien entendu à votre disposition pour tout renseignement. Vous remerciant d'avance pour l'attention que vous porterez à mon message, Cordialement, Charles BARRIEU 0675021584
3 Pièces jointes

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Jean Paul Baudet
18 rue Bachellerie
19300 Egletons
06 87 66 36 47
jeanpaul.baudet@sfr.fr

Egletons le 13 janvier 2022

A Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Enquête publique de la communauté de communes MACS-Révision N°1 du PLUi.

Commune de Benesse-Maremne

obs n° 11 - R 18.

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Par la présente, je vous apporte ma contribution au projet concernant la révision du PLUi de la Communauté de Communes MACS concernant la commune de Benesse Maremne.
Je m'étonne que le précèdent PLUi, à peine validé ou validé récemment soit déjà soumis à révision, dans quel but ?
Par expérience, les avis de la MRAe, ne sont donnés que si cet organisme est sollicité. Dans cadre de l'évolution permanente des règlementations, il est probable que ces règlementations évolueront à nouveau. Ne serait-il pas temps de faire une pose des règlementations ?

Ma déposition concerne la propriété de défunte Mme Lavielle Denise, dont j'ai hérité récemment.
Celle-ci se situe sur la commune de Bennesse-Maremne, 717 Chemin de Laste.
Le bien sur lequel se trouve un ensemble bâti (habitation et dépendances) est constitué des parcelles AI0083, AI0084, AI0085, AI0086, et AI0087 (Documents joints).
Les parcelles citées ci-dessus, durant la durée de vie de ma famille, ont toujours été cultivées en entretenues.
Sur la vue aérienne, on aperçoit l'ombre portée des plantations de peupliers voisins, ce qui ne correspond en aucun cas à une quelconque végétation. Il en est de même pour la parcelle AI 0087, ou l'ombre portée est celle d'un pommier et de quelques arbustes fruitiers.
Il semble que les copies écrans jointes, un pinceau « électronique », dans un bureau d'étude peut être lointain, ai fait un tracé approximatif sans tenir compte des réalités du terrain.
Par contre, cette propriété est bien encadrée, au Nord, à l'Ouest et au Sud, en partie par une zone naturelle, bordée par un petit ru.

En conséquence, je demande que la totalité de la parcelle demeure en zone U, c'est-à-dire que les parcelles AI 83 et AI 87 ne basculent pas en zone N.
Ceci d'autant plus qu'un projet d'aménagement est en cours et je ne souhaite pas qu'il soit remis en cause, aux grés des différentes révisions du PLUi.

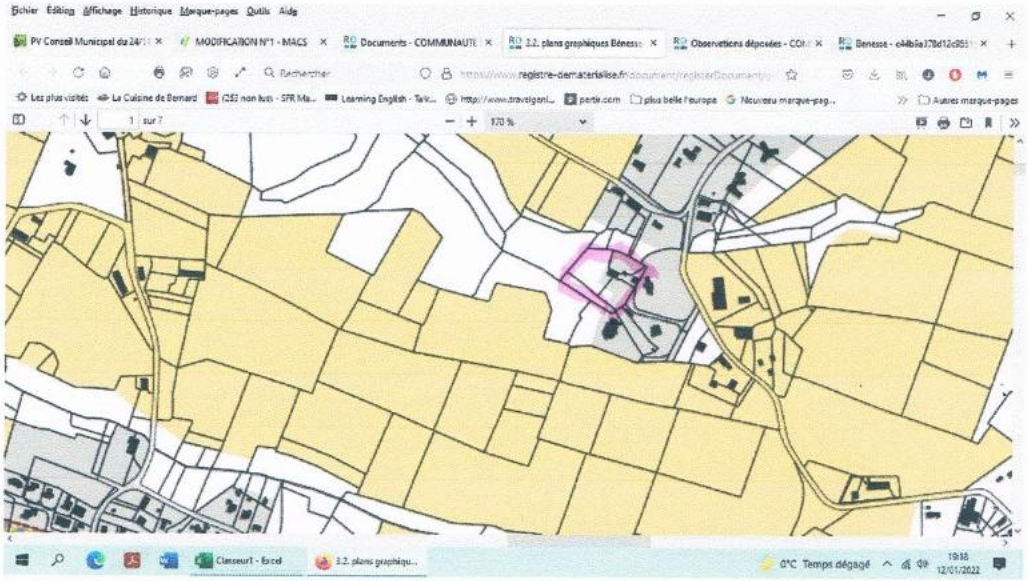
Je vous remercie de prendre ma requête avec attention.
Dans l'attente d'un avis favorable à celle-ci, je vous prie de croire en mes respectueuses salutations

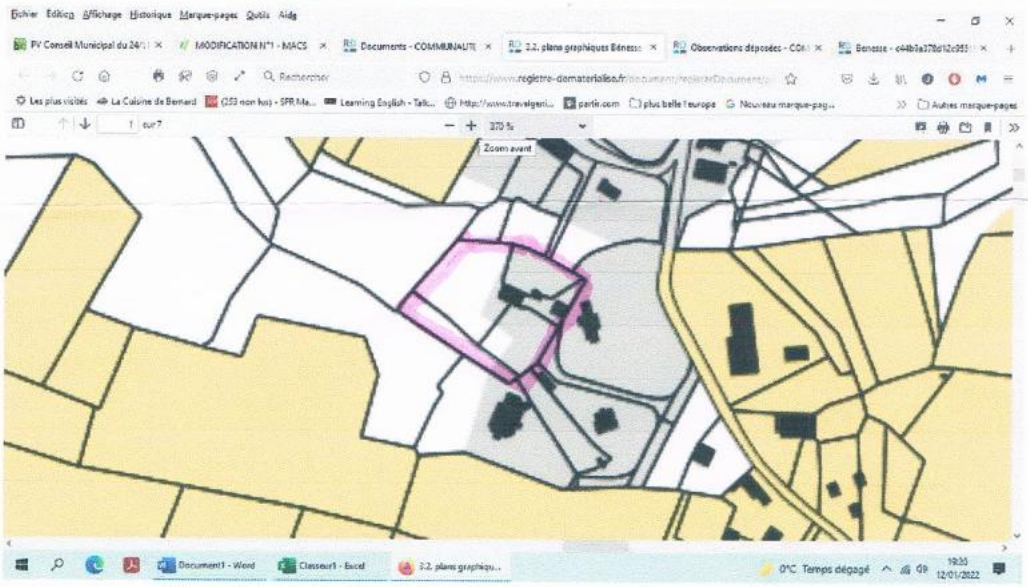
Jean Paul Baudet

2 Pièces jointes

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

- COPIES ECRANS.

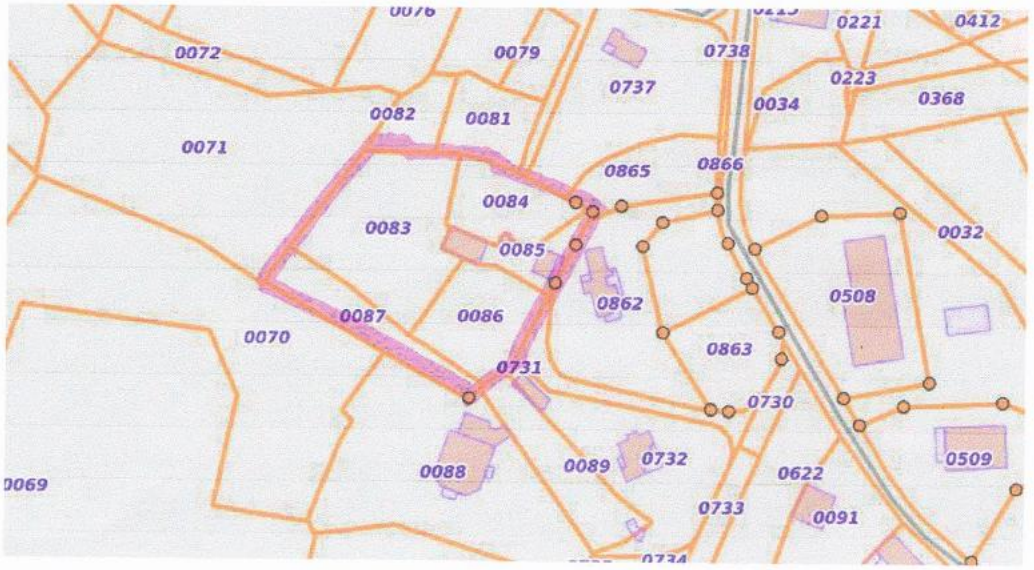




Jean Paul Baudet
18 Rue Bachellerie
19300 Egletons

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Plan parcellaire propriété Baudet Jean Paul , héritié de Mme Lavielle Denise



Vue aérienne

Jean Paul Baudet
18 Rue Bachelerie
19300 Egletons

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable :

Demande à prendre en compte, afin de permettre une « constructibilité » limitée, la réduction de la zone U étant moins importante que celle prévue initialement

Observation N°18 de Monsieur le **Maire de Saint Vincent de Tyrosse**, concernant la modification du zonage des parcelles liées à la réflexion sur le Pôle d'Echange Multimodal, afin que celui-ci soit plus adapté au projet.

Courrier joint

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

St-Vincent de Tyrosse
Entre terre et mer, la vie

Saint-Vincent de Tyrosse, le 14 janvier 20

MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEU
Communauté de Communes MACS
Allée des Camélias
40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Dossier suivi par le Service Urbanisme
Tél: 05 58 77 46 39

Objet : Modification n° 1 PLUI

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En accord avec la Communauté de Communes MACS, la Municipalité souhaiterait modifier le zonage de liées la réflexion sur le Pôle d'Echange Multimodal afin que celui-ci soit le plus adapté au projet.

Ainsi nous souhaiterions que les parcelles BK 450, BK 157, BK 412, BK 413 et BK 415 soient intégré urbain vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
Les parcelles BK 427, BK 381 et BK 451 seraient classées en secteur urbain de mixité des fonctions sor

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte cette demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée

MAIRIE DE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
40230

Le Maire,
Régis GELEZ

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Observation N°19 de Monsieur **GRACIET Jérôme** qui dépose avec l'intervention de son avocat, un dossier dans lequel il souhaite faire procéder à la réalisation d'un projet zone ARRIET Nord, pour la réalisation d'un quartier économique. Des permis d'aménager ont été obtenus à ce propos
Ils déposent un dossier pour obtention des modifications souhaitées.

Dossier Joint (9 fichiers)

Courrier de l'ASF.pdf | Courrier de la commune.pdf | Arrêté de permis d'aménager.pdf | Arrêté de permis d'aménager modificat | Délibération du Conseil municipal.pdf | Déclaration d'ouverture de chanti

Courrier d'observations Modifi | Plan de masse.pdf | Notice amendement Dupont.pdf

Avis du Commissaire Enquêteur:
- Demande à prendre en compte pour ce qui est de l'assouplissement des règles de recul Vis-à-vis de l'A 63.
- Engager une concertation avec les services de l' Etat pour un changement de zonage de la zone 2 AU en 1 AU.
- Envisager dans une procédure à venir rapidement pour la levée de l'emplacement réservé 6b les services d'ASF renonçant pour partie à cet emplacement.

Avis favorable.

Observation n°17 sur le web (Email)de Monsieur Jean-Paul BAUDET

Objet : Enquête publique de la communauté de communes MACS-Révision N°1 du PLUi.
Commune de Benesse-Maremne - Projet de basculement en Zone N des parcelles AI 83 et AI 87
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Par le présent courrier, je vous apporte un complément à celui que je vous ai transmis par courrier papier du 13 janvier 2022.
Je vous rappelle que je suis propriétaire du terrain bâti, sis à Bénesse-Maremne au 717 Chemin de Laste, à l'est de la commune. Ce terrain, d'un seul tenant, est composé des parcelles AI 83,84,85,86 et 87, l'ensemble de ces parcelles, à l'heure actuelle, se situes en zone U, en totalité. La totalité de ces parcelles ont été, dans le passé, totalement cultivées, soit entretenues, sans friches ni zones abandonnées à la végétation.
Par contre, ces parcelles, sont bien bordées, au sud-ouest, à l'ouest et au nord par une zone humide naturelle, existant depuis toujours, comme le démontre la vue aérienne jointe.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Cette propriété dans son ensemble, est en cours de vente, avec un compromis de vente daté du 2 décembre 2021, assorti d'une clause financière de rétractation. Le futur acheteur a réalisé des démarches bien avancées, en vue de l'acquisition courant janvier 2022.

Par la modification du PLUi de la MACS, le futur acheteur se trouve contraint, en cours d'achat, avec de nouvelles contraintes sur les parcelles AI 83 et AI 85, non prévues lors de la signature du compromis de vente.
Bien évidemment, cet acheteur local, si ces contraintes, appliquées à ce terrain, sont maintenues, sera contraint de à renoncer son achat.
Je renouvelle donc ma demande de revoir le maintient en zone U des parcelles AI 83 et AI 87 en Zone U, comme elles le sont actuellement.

1/2

Afin de protéger la parcelle d'une urbanisation sans limites, je pense que, pour ce cas précis, la règle des 10m/40m, limite largement la surface potentielle de construction.
Je vous remercie par avance, d'examiner ma requête avec la plus grande attention, en espérant une issue favorable à celle-ci

Je vous prie de croire en mes plus respectueuses salutations.

Jean Paul Baudet

Avis du Commissaire Enquêteur :
Voir la réponse supra à l'observation N° 17.

V–1- OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Voir supra.

Cette enquête publique a généré 911 visites sur le site dématérialisé, 617 consultations 19 participations écrites et observations commentées.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

VI - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, ET ANALYSE DU DOSSIER

La communauté de communes est compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification territoriale. MACS a mené la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en étroite collaboration avec les 23 communes entre la fin d'année 2015 et le début d'année 2020. Le PLUi est applicable depuis le 17 mars 2020.

Le PLUi a fait l'objet d'évolutions suite à l'approbation de la **modification simplifiée n°1** (6 mai 2021). Ces évolutions sont applicables depuis le 22 mai 2021.

Le PLUi définit les grandes orientations d'aménagements pour le territoire intercommunal sur une période de 10 à 15 ans et les règles d'occupation des sols et de construction pour les 23 communes de MACS.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement, notamment le projet de modification n° 1 du PLUi ainsi que la dispense d'évaluation environnementale décidée par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas.

Conformément à l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 du PLUi dela Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a été soumis à un examen au cas par cas concernant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis le 1er octobre 2021. En application desdispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'ensemble des avis des communes membres, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (M.R.A.E.) et des personnes publiques associées et consultées au projet de modification n° 1 du PLUi en application des articles L. 153-40 du code de l'urbanisme est intégré au dossier de modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal et soumis à enquête publique.

Conformément à l'article L. 153-42 du code de l'urbanisme, lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes (Angresse, Bénesse-Maremne, Saubion et Saint- Vincent de Tyrosse).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Le public a pu déposer ses observations et propositions, pendant la période d'enquête publique, soitdu **lundi 13 décembre 2021 (09 h) jusqu'au lundi 17 janvier 2022 (17 h 00) inclus**, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi qu'en mairies des 4 communes ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/2770 ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-2770@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur (modification n° 1 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante :

  Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public ont pu être reçues par le Commissaire Enquêteurdans le cadre des permanences définies à l'article 6 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- en dehors de la période d'enquête publique, du lundi 13 décembre 2021 (9h) jusqu'au lundi 17 janvier 2022 (17h00) inclus.

L'ensemble des observations et propositions du public, (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux ou électroniques), a été consultable sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/2770.
Le site dématérialisé a généré 911 visites, 617 consultations, et 19 observations écrites.

Le dossier mis à l'enquête publique est complet, facile à la lecture et à la compréhension.

VII– CONCLUSIONS

Les conclusions et leurs motivations sont rapportées dans un document distinct du présent, mais joint à ce dernier.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

DEPARTEMENT DES LANDES

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (M.A.C.S.)

ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 21.12.2021. 09 h, au 17.01.2022. 17 h,

Relative à ma modification N°1 du PLUi. des communes d'ANGRESSE, BENESSE-MAREMNE, SAINT-VINCENT-de-TYROSSE, SAUBION.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.
La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.

Le projet de modification n° 1 porte sur la nécessité de :

-Recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U ou AU ;
-Instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
-Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, d'urbanisme commercial, de reconversion de friches, etc. ;
-Faire évoluer les règles de mixité sociale (levée de secteurs de mixité sociale, obligation de production de logement sociaux en zone Urbaine, etc.) ;
-Accompagner la densification des tissus urbains, notamment en termes de desserte, de stationnement, d'implantation des constructions sur une même propriété, d'espaces de pleine terre et protection du couvert boisé, de règles de recul, de hauteur et d'emprise au sol ;
-Ajuster les règles relatives aux types de clôtures autorisés ;
-Corriger des erreurs matérielles (zone Naturelle sur des exploitations agricoles, etc.)
-Adapter les OAP à l'évolution des projets (déménagement du Collège à Saint Vincent de Tyrosse, etc.)

Cette procédure de modification n° 1 du PLUi concerne uniquement les communes d'Angresse, de Bénesse Maremne, de Saubion, de Saint Vincent de Tyrosse.

La modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification d'un opérateur foncier :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
-ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
-ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
-n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire,
-ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

L'évolution du PLUi initiée par la modification n° 1 envisagée, répond à ces critères ;

- Les modifications apportés au PLUi contribuent à contenir l'étalement urbain en supprimant des zones U ou AU au profit des zones A ou N, en ciblant une densification plus grande.

- Les objectifs du PLH sont atteints en matière de mixité sociale, plus visiblement encore sur la commune de Saubion.

- Une compatibilité avec le SCOT assurée en termes de consommation foncière, de production de logements et de scenario démographique.

- Le projet de modification N°1 Du PLUi de la MACS n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.

- Le respect du PLH pour une offre de logements abordable : plus de logements locatifs sociaux prévus et une accession sociale à la propriété encouragée.

- Les avis des communes, avis des personnes publiques associées et consultées :
La Préfecture de Région, la Préfecture des Landes, la DDTM, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental,

Les Mairies de St Vincent de Tyrosse, Mairies de Benesse- Maremne, Saubion, Angresse, la Chambre des Métiers et de l'artisanat des Landes, la CCI des Landes, le Centre Régional de la propriété forestière, la les Direction Territoriale de la SNCF,

Les consultations, avis et observations des communes, PPA/PPC, l'autorité environnementale et mémoires en réponses ne révèlent pas d'oppositions formelles au projet.

- La ville ce Saint Vincent de Tyrosse, devrait être la première commune sur le territoire de la MASC compétente en matière de logement et d'urbanisme, à expérimenter le dispositif « Bail Réel Solidaire », qui permet à l'acquéreur de n'avoir à supporter que le prix du bâti.

L'objectif de ce dispositif reste toutefois une barrière à la spéculation tout en permettant l'accession à la propriété pour le plus grand nombre de citoyens.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

L'enquête publique a amélioré le dossier, par les réponses données aux questions posées par le public, la consultation des PPA/PPC, et les réponses apportées par le porteur de projet.

Cette opération ne porte pas atteinte au domaine privé, en conséquence,
j'émets un avis favorable à la présente opération de modification N° 1 du PLUi de la MACS,

Avec les recommandations suivantes :

- Prendre en compte autant que faire ce peut :
- les observations formulées par le public et les PPA/PPC, suivant les réponses apportées au le PV de synthèse,
- ainsi que les réponses déjà données dans les avis qui suivent la consultation des PPA/PPC.

Le Commissaire-Enquêteur Pierre BUIS

Le 10 février 2022

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

ANNEXES

Voir les pièces jointes après chaque observation dans le corps du rapport,

Rectificatif d'une erreur matérielle.

Avis dans le cadre de l'article R 153-6 du Code de l'Urbanisme du centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine

CNPF_08112021 (1).pdf

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Rectificatif d'une erreur matérielle dans le projet de modification du règlement écrit.
Enquête publique relative à la modification n°1 du PLUI

Suite à l'observation formulée par M. POUDENX durant l'enquête publique, déposée le 13 décembre 2021, une erreur mate dans la modification proposée concernant les règles d'emprise au sol sur la commune de Benesse Maremne et ses modalite

Comme évoqué page 25 de la notice explicative, il est proposé de faire évoluer les règles d'emprises au sol dans le tissu urb d'une emprise maximale de 30%, il est proposé d'appliquer une emprise au sol variable, calculée selon la taille des terrains.

Calcul de l'emprise autorisée
(S X 0,27)-((S-300) X 0,10)+40
S = surface de l'assiette du projet

Cette formule permet d'obtenir une emprise au sol dégressive : plus la taille du terrain est importante, plus l'emprise au sol décroît.

Notice explicative – Modification n°1 du PLUI – Juillet 2021 25

Toutefois, dans le projet de modification du règlement écrit (p70), une erreur matérielle est à rectifier concernant les exem illustrer les modalités de calcul cette emprise au sol variable : la première soustraction doit être remplacée par une multipli étapes mériteraient également d'être davantage détaillées pour faciliter la compréhension de ce calcul.

Version actuelle

- **Sur la commune de Bénesse-Maremne**
- Dans le secteur soumis à la règle « Emprise au sol variable selon la taille du terrain » identifié au plan 3.2.5, l'emprises au sol maximale est calculée comme suit :

Calcul de l'emprise maximale autorisée = **(S X 0,27)-((S-300) X 0,10)+40**

S étant la surface de l'assiette du projet

Modalités d'application
Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m2 , l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %
Calcul : (600-0,27) - ((600-300) X 0,10) + 40 = 0,29, soit 29%

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m2, l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %
Calcul : (5000-0,27) - ((5000-300) X 0,10) + 40 = 0,18, soit 18%

Rectificatif proposé

Modalités d'application
Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m2 , l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %
Calcul : (600X0,27) - ((600-300) X 0,10) + 40 = 172 m² d'emprise au sol maximale ~~0,29~~, soit 29%
obtenu en divisant (172/600)*100

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m2, l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %
Calcul : (5000X0,27) - ((5000-300) X 0,10) + 40 = 920 m² d'emprise au sol maximale ~~0,18,~~ soit 18%
obtenu en divisant (920/5000)*100

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
ID : 040-244000865-20220324-20220324D06C-DE

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

PLUi
MACS

1.5.3 NOTICE EXPLICATIVE

Modification Simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération n° 20210506D06B approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud en date du 06/05/2021

Le président,
Pierre Froustey

MAREMNE ADOUR COTE SUD 40230

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021

ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR COTE SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Notice explicative
Dossier mis à disposition du public

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

PLUi MACS

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Table des matières

INDEX....4
1. CADRE REGLEMENTAIRE.... 5
A. CONTEXTE ET OBJET....5
B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE....6
C. LA PRODECURE DE MODIFCIATION SIMPLIFIEE....6
D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE....9
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES....11
A. PRÉCISER ET LEVER CERTAINES AMBIGUÏTÉS DANS L'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT....11
A1 – LEXIQUE....11
A2 – DISPOSITIONS GENERALES....14
A3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS....27
A4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES....34
A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES....39
A6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS....42
A7 – EMPRISE AU SOL....43
A8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS....44
A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES....53
A10 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS....60
A11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS....61
A12 – STATIONNEMENT....66
A13 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX....69
A14 – MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUI....69
B. PROCEDER A DES AJUSTEMENTS SUR DES SECTEURS DE PROJETS (OAP)....72
C1 - CREATION OU MODIFICATION DU PHASAGE DES OAP....72

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

C2 – RECTIFIER DES ERREURS MATERIELLES 74
C3 - ADAPTER LES OAP A L'EVOLUTION DU PROJET URBAIN 83
C4 - MISE EN COHERENCE DU REGLEMENT EN ZONE AU AVEC CELUI MODIFIE EN ZONE U 93
C. MODIFIER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES 98
D1. ZONAGE (3.2.1) 98
D2. MIXITE (3.2.2) 104
D3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3) 107
D4. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3.2.4) 112
D5. EMPRISE AU SOL (3.2.5) 115
D6. HAUTEUR (3.2.6) 118
D7. PATRIMOINE (3.2.7) 120
D8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8) 123
D10. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE (3.2.10) 128
D11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11) 129
D12. SECTEUR PLAN MASSE (LABENNE) 130
E. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI 131

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

INDEX

Angresse *30, 98, 107, 116, 118, 123*
Azur *23, 98, 104, 105, 112, 116, 120, 124, 131*
Benesse Maremne *65, 72, 104, 108, 112, 120, 125, 131*
Capbreton *62, 67, 74, 75, 76, 83, 84, 104, 108, 120*
Josse *94, 120*
Labenne *9, 25, 37, 39, 55, 58, 76, 77, 78, 84, 99, 109, 126, 130, 131*
MACS *5, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 68, 93, 95, 98, 107, 112, 115, 118, 120, 130, 131*
Magescq *17, 37, 67, 85, 86, 99, 104, 109, 113, 120, 129, 131*
Messanges *23, 29, 82, 96, 105, 112, 120*
Moliets *79, 120*
Orx *72, 120, 129, 131*
Saint Geours de Maremne *100, 105, 110, 126, 131*
Saint Jean de Marsacq *33, 55, 59, 87, 100, 105, 127*
Saint Martin de Hinx *73, 101, 120*
Saint Vincent de Tyrosse *40, 63, 120, 129, 131*
Sainte Marie de Gosse *102, 116, 119, 120*
Saubion *34, 102, 105, 120*
Saubrigues *17, 88, 102, 131*
Saubusse *97, 106*
Seignosse *59, 62, 102, 120, 131*
Soorts Hossegor *10, 12, 19, 39, 45, 58, 66, 67, 68, 80, 94, 111, 114, 115, 118, 121, 128*
Soustons *17, 23, 62, 68, 69, 89, 90, 91, 94, 103, 106, 115, 117, 119, 120, 131*
Tosse *9, 71, 92, 120, 121*
Vieux Boucau *9, 17, 23, 29, 40, 46, 53, 58, 67, 69, 70, 81, 82, 94, 95, 96, 103, 111, 122*

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

1. CADRE REGLEMENTAIRE

A. CONTEXTE ET OBJET

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.
L'application du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a révélé la nécessité de :

- **préciser et lever certaines ambiguïtés dans l'écriture du règlement (écrit et graphique) et des OAP**. Le projet de modification simplifiée vise à reformuler, corriger ou préciser certaines règles pour éviter toute difficulté d'interprétation et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols ;
- **rectifier les erreurs matérielles** relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi ;
- **apporter des compléments sur la prise en compte des risques** ;
- **ajuster certaines règles** dans les limites des dispositions prévues par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme ;
- **diminuer ou supprimer des emplacements réservés** qui n'apparaissent plus comme nécessaires ;
- **mettre à jour les annexes du règlement du PLUi** : recommandations relatives à l'aménagement des terrasses, liste du patrimoine protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) ;
- **compléter les annexes du PLUi** (étude amendement Dupont, taxe d'aménagement, etc).

Ces modifications touchant la liste des emplacements réservés, le règlement (écrit et graphique) et les OAP du PLUI ne modifient pas le sens ni l'intention des règles adoptées par le conseil communautaire du 27 février 2020.

La modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon une procédure simplifiée prévue aux articles L 153-45 à L 153-48 du code de l'urbanisme. En vertu de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.
Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLUi est menée par de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud sous l'autorité de :
Monsieur le Président de la Communauté de communes MACS.

Allée des Camélias -BP 44
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

C. LA PRODECURE DE MODIFCIATION SIMPLIFIEE

Textes régissant la procédure de modification simplifiée

Article L.153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-41
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L.153-45
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il est en outre publié :
1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Déroulement

- La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté n°20201118A30 du 18 novembre 2020.
- La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 26 Novembre 2020 .
- Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Section régionale de conchyliculture, Centre régional de la propriété forestière, .

Le code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organismes associés, soient mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition du public doivent être précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public :

- mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 1 du PLUi dans les 23 mairies et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture au public habituels. Le dossier sera également consultable sur le site internet de MACS ;
- mise à disposition d'un cahier d'observations dans les 23 mairies et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;
- les observations du public pourront également être adressées par courriel sur une adresse électronique qui sera dédiée à cette procédure de modification simplifiée et également par courrier au Président de la Communauté de communes MACS - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n° 1 du PLUi, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché au siège de la Communauté de communes et dans les 23 mairies des communes membres, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également publié sur le site internet de MACS.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition du public, le président de MACS présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Dispense d'évaluation environnementale

La lecture croisée des articles R104-8 et R104-9 du Code de l'Urbanisme reproduits ci-après précisent que le seul cas où une procédure de modification de PLU génère une évaluation environnementale est celui où l'évolution permise permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Dispositions communes - Art. R. 104-8.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 - Art. R. 104-9.
Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision ;
3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Les modifications apportées au PLUi ne portant pas sur ces sujets, la procédure de modification simplifiée n° 1 est dispensée d'une évaluation environnementale.

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Présentation du document

La présente note a pour objet de présenter la modification simplifiée n° 1 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur. Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification, les documents actuels et les documents modifiés sont présentés dans un document unique. Pour chaque point modifié sera présenté :

- La justification de la modification,
- La présentation des modifications touchant les pièces du PLUi

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout au terme de la procédure de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit et ses annexes,
- Le règlement graphique,
- Les OAP,
- Les annexes du PLUI.

Ainsi, sont reportés en rouge et dans un encadré les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement. Une mise à jour des annexes est également réalisée et est présentée dans une partie dédiée. Il conviendra de se reporter aux pièces jointes pour plus de détails.
Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification simplifiée.

Contenu du dossier de modification simplifiée

Le dossier de modification simplifiée du PLUi comporte les pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le livre 2 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Annexe 1 au livre 2 : Modification simplifiée n° 1 du PLUi » ;

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

- l'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ;
- la délibération du Conseil communautaire définissant les modalités de mise à disposition ;
- la pièce 3.1.1 - Règlement ;
- la pièce 3.1.2 - Annexes au règlement ; Liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme et atlas photographique (Tosse, Vieux Boucau,
- la pièce 3.2. – Règlement graphique ; secteur plan masse (Labenne)
- la pièce 3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire
- la pièce 3.2.2 – Règlement graphique ; mixité
- la pièce 3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- la pièce 3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives
- la pièce 3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol
- la pièce 3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur
- la pièce 3.2.7– Règlement graphique ; Plan patrimoine
- la pièce 3.2.8 – Règlement graphique ; Trame verte et Bleue
- la pièce 3.2.10 – Règlement graphique ; implantation sur une même propriété (Soorts Hossegor)
- la pièce 3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés

- la pièce 4.3 – Annexes du PLUI ; Arrêtés Préfectoraux
- la pièce 4.4 – Annexes du PLUI ; Annexes sanitaires
- la pièce 4.6 – Annexes du PLUI ; ZAD et DPU
- la pièce 4.7 – Annexes du PLUI ; PUP
- la pièce 4.9 – Annexes du PLUI ; études dérogatoire Amendement Dupont
- la pièce 4.11 – Annexes du PLUI ; taux des taxes d'aménagement

- la pièce 5 -OAP

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

A. PRÉCISER ET LEVER CERTAINES AMBIGUÏTÉS DANS L'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT

L'instruction des premières autorisations d'urbanisme a permis de mettre en lumière des erreurs de rédaction dans le règlement écrit, des oublis dans certaines définitions du lexique, des incohérences entre plusieurs règles ou entre des règles et le lexique, des paragraphes mal positionnés ou mal rédigés, etc. Toutes ces éléments compliquaient la prise en main et la compréhension du règlement. La procédure de modification simplifiée permettra d'améliorer ces points en :

- reformulant, corrigeant ou précisant certaines règles pour éviter toute difficulté d'interprétation et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols
- mettant en cohérence les différentes parties réglementaires du PLUI (règlement écrit, documents graphiques, annexes du PLUi)

Sont présentées ici uniquement les erreurs nécessitant une explication : les corrections d'erreurs orthographiques, le réagencement de dispositions (sans impact sur leur contenu) ne sont, par exemple, pas évoquées. Il convient de se reporter aux pièces du dossier pour consulter l'ensemble des corrections.

A1 – LEXIQUE

Localisation	Objectif
MACS	**Accession sociale à la propriété** : préciser la définition de l'accession sociale en intégrant le dispositif de bail réel solidaire, qui constitue un des dispositifs d'accession sociale et qui entre dans le décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi « SRU ».

Avant

Accession sociale à la propriété : logement destiné à la résidence principale de l'acquéreur, dont le prix est inférieur au prix du marché. Sont considérés comme des logements en accession sociale à la propriété :
• Les PSLA (Prêt Social Location Accession).
• Les logements en accession sociale réalisés par les coopératives HLM, avec des plafonds de ressources et des prix de vente règlementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.

Après

Accession sociale à la propriété : logement destiné à la résidence principale de l'acquéreur, dont le prix est inférieur au prix du marché. Sont considérés comme des logements en accession sociale à la propriété :
• ~~Les PSLA (Prêt Social Location Accession~~ Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation..
• Les logements en accession sociale réalisés par les coopératives HLM, avec des plafonds de ressources et des prix de vente règlementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Construction** : Au regard des contentieux et des interprétations divergentes, préciser le cas particulier des pergolas qui sont considérées comme une construction si elles sont couvertes (sauf à Soorts Hossegor où toute pergola génère une construction au regard des exigences du SPR.

Avant

Construction. Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Après

Construction. Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, comportant une toiture pleine (c'est-à-dire tout élément venant recouvrir les poutres) et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
Sur la commune de Soorts-Hossegor, tout type de pergola est considéré comme une construction.

Localisation	Objectif
MACS	**Préciser la taille de débord de toiture à exclure du calcul de l'emprise au sol :** • Supprimer l'incohérence entre le paragraphe existant dans le document graphique 3.2.5 (0.80cm) et le lexique (150 cm). • Renvoyer dans le plan graphique 3.2.5 au lexique pour la définition de l'emprise au sol où une règle particulière est insérée pour la commune de Soorts Hossegor (initialement inscrite au document graphique 3.2.5) : 80 cm (et 150 cm pour les 22 autres communes). **Préciser le cas particulier des pergolas** qui comptent en emprise au sol si elles sont couvertes. Une règle particulière est insérée pour Soorts Hossegor où toute pergola génère de l'emprise au sol, au regard des exigences du Site patrimonial Remarquable.

Avant

Emprise au sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Ainsi l'emprise au sol comprend :
- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés

Est exclu du calcul de l'emprise au sol :
- Le débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- La surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60m par rapport au terrain naturel.

Après

Emprise au sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas non couvertes sont exclues de l'emprise au sol (sauf pour la commune de Soorts-Hossegor).
Ainsi l'emprise au sol comprend :
- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives,
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés

Est exclu du calcul de l'emprise au sol :
- Le débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50 (80 cm pour la commune de Soorts Hossegor)
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Espace de pleine terre** : afin de faciliter l'appropriation de cette nouvelle notion, préciser les éléments ne relevant pas d'un espace de pleine terre.

Avant *Après*

Espaces en pleine terre. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations.
Sont interdits dans les espaces en pleine terre :
- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les voiries ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines…) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

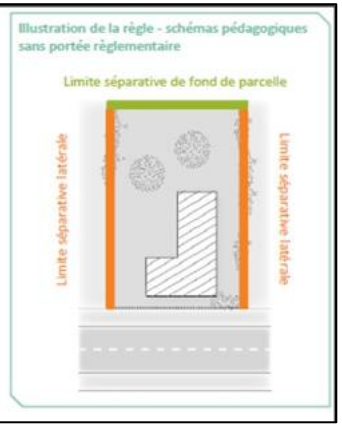
Espaces en pleine terre. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations.
Sont interdits dans les espaces en pleine terre :
- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type evergreen
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines, fosses septiques…) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Localisation	Objectif
MACS	**Limites séparatives** : en cas d'implantation sur limite séparative, il s'agit de préciser que le système de collecte des eaux de pluie ne devra pas empiéter sur la parcelle voisine : la réalisation d'un cheneau est donc nécessaire.

Avant *Après*

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



En cas d'implantation sur limite séparative, il ne pourra pas y avoir de débords de toits sur le terrain voisin. Les eaux de toitures seront obligatoirement recueillies au moyen d'un chéneau.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A2 – DISPOSITIONS GENERALES

Localisation	Objectif
MACS	**Clôtures :** simplifier la rédaction de cette disposition en renvoyant à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, qui traite de manière exhaustive tous les cas où l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, abords des monuments historiques, site inscrit, site classé et dans une commune où l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration).

Avant *Après*

5/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme en lien avec la délibération du Conseil Communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU intercommunal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ~~conformément~~ dans les conditions prévues à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. ~~en lien avec la délibération du Conseil Communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU intercommunal.~~

Localisation	Objectif
MACS	**Lotissements :** rajouter l'article L.442-14 du code de l'urbanisme concernant la durée de validité des déclarations préalables et des permis d'aménager (5 ans)

Avant *Après*

10/ Lotissements

Les dispositions prévues à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme sont applicables concernant les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements.

10/ Lotissements

Les dispositions prévues ~~à l'article~~ aux articles L.442-9 et L.442-14 du code de l'urbanisme sont applicables concernant les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Changement de destination :** préciser le cas des locaux accessoires, qui ont la même destination que le bâtiment principal auxquels ils sont rattachés. Exemple : un garage transformé en chambre ne relève pas d'un changement de destination.

Avant *Après*

17/ Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le document graphique n°3.2.2 et listées dans les annexes du règlement écrit

Les changements de destination sont autorisés sous réserve que :

- ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
- les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié;
- cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ...).
- sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre. (rappel des dispositions générales)

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

En application de l'article R 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal auquel ils se rattachent.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Protection du patrimoine paysager :** • Préciser les éléments de paysage protégés : surfaces naturelles ou couvert boisé. • Clarifier la règle en réorganisant les dispositions prévues : évoquer d'abord les prescriptions relatives aux espaces de pleine terre (avec des règles particulières pour certaines communes), puis celles relatives à la préservation des boisements existants.

Avant

A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE (document graphique n° 3.2.7)

Les éléments de paysage, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme **doivent être préservés**.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, **ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte** au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et **à raison d'un élément replanté pour un détruit.** La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.

Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70% et **un segment du bois** (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle (excepté pour la commune de Soorts Hossegor).

Règles particulières

Sur les communes suivantes, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont de :
- 60% à Capbreton
- 50% à Labenne
- 45% à Seignosse pour les espaces boisés et 70% pour les surfaces naturelles.

Après

A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE (document graphique n° 3.2.7)

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver **un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%;**

Règles particulières
Pour les communes suivantes, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont de :
- 60% à Capbreton
- 50% à Labenne
- 45% à Seignosse pour les terrains identifiés en espaces boisés sous couvet boisé et 70% pour les terrains identifiées en surfaces naturelles.

Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver (excepté pour la commune de Soorts Hossegor).

Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Magescq, Saubrigues Soustons, Vieux Boucau	**Protection du patrimoine bâti :** renvoyer à des préconisations ou prescriptions architecturales spécifiques, annexées au règlement du PLUI (bâtis préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Avant *Après*

C. PATRIMOINE BÂTI

Concernant les bâtiments identifiés au document graphique n° 3.2.7 pour leur valeur patrimoniale, une **déclaration préalable de travaux** (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré par le PLU intercommunal.

Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.

C. PATRIMOINE BÂTI

Concernant les bâtiments identifiés au document graphique n° 3.2.7 pour leur valeur patrimoniale, une **déclaration préalable de travaux** (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré par le PLU intercommunal.

Pour les communes de Saubrigues, Soustons, Vieux-Boucau et Magescq se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.

Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt

Localisation	Objectif
MACS	**Airials** : préciser que l'interdiction de nouvelle construction ne concerne pas les extensions, qui sont régies par les dispositions des zones Agricole ou Naturelle.

Avant *Après*

B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite.
Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.
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.

B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite.
Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.
Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les limites prévues par le règlement de la zone.
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.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Protection des réservoirs de biodiversité** : préciser les modalités de calcul des 30% d'emprise au sol autorisés pour les extensions, calculés à partir du bâtiment faisant l'objet de l'extension (comme appliqué en zone Agricole et Naturelle).

Avant

- **L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol** (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

Après

- L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Protection des corridors en pas japonais** : • Supprimer la notion de "parcs et jardins" qui laissait penser que les autres éléments naturels participant aux continuités écologiques n'étaient pas concernés. • Préciser que les prescriptions relatives aux clôtures et aux boisements s'appliquent à toutes les configurations des pas japonais (y compris les dents creuses). • Supprimer les règles particulières de la commune de Soorts Hossegor, déjà présentes dans la partie relative à la qualité urbaine et architecturale (clôtures).

Avant *Après*

2) Corridors en pas japonais (surfaces naturelles)

Les parcs et jardins, repérés au document graphique 3.2.8 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

- Les éléments de corridors identifiés en milieu urbain (landes, prairies, boisements) sont à protéger strictement. Ils sont **inconstructibles et ne doivent pas être imperméabilisés**. Seule la construction d'une annexe de moins de 5m² par unité foncière sera autorisée dans les fonds de jardin.
- **Les plantations existantes** (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, etc.) **doivent être prioritairement maintenues. Elles peuvent être remplacées** par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique) et **à raison de deux éléments replantés pour un détruit** sauf raison sanitaire (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage. L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.
- Les **clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

Règles particulières à Soorts Hossegor :

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage ser à maille rectangulaire ou simple torsion.

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

- **Le cas des dents creuses (parcelle non construite entourée de parcelles bâties) :**

1. Si une parcelle en dent creuse est concernée à 90% minimum par la présence d'un corridor en pas japonais, alors la construction est possible en priorité sur les espaces non concernés par le corridor et le cas échéant, elle pourra être possible au sein du corridor sous condition de conserver 70% de la superficie du terrain d'assiette de projet en espace de pleine terre.

1. En deçà de 90%, les espaces identifiés au sein du corridor sont inconstructibles et la nouvelle construction est autorisée dans les espaces exclus de celui-ci. Seules les annexes de moins de 5m² sont autorisées (cf. 1er alinéa ci-dessus).

2) Corridors en pas japonais (surfaces naturelles)

Les éléments de corridors en pas japonais, repérés au document graphique 3.2.8 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

Concernant une parcelle qui ne relève pas d'une dent creuse :

- Les éléments de corridors en pas japonais identifiés sur des parcelles n'étant pas en dent creuse et en milieu urbain (par exemple parcs et jardins, landes, prairies, boisements, etc.) sont à protéger strictement. Ils sont **inconstructibles et ne doivent pas être imperméabilisés**. Seule la construction d'une annexe de moins de 5m² par unité foncière sera autorisée dans les fonds de jardin.

Concernant une situation de parcelle en dent creuse (Espace non bâti entouré de parcelles bâties):

Cas 1. Si une parcelle en dent creuse est concernée à 90% minimum par la présence d'un corridor en pas japonais, alors la construction est possible en priorité sur les espaces non concernés par le corridor et le cas échéant, elle pourra être possible au sein du corridor sous condition de conserver 70% de la superficie du terrain d'assiette de projet en espace de pleine terre.

Cas 2. En deçà de 90%, les espaces identifiés au sein du corridor sont inconstructibles et la nouvelle construction est autorisée dans les espaces exclus de celui-ci. Seules les annexes de moins de 5m² sont autorisées (cf. 1er alinéa ci-dessus).

Pour l'ensemble des terrains identifiés en corridors en pas japonais :

- **Les plantations existantes** (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, etc.) **doivent être prioritairement maintenues. Elles peuvent être remplacées** par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique) et **à raison de deux éléments replantés pour un détruit** sauf raison sanitaire (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage. L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.
- Les **clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Zones humides** : Reformuler et préciser les cas dérogatoires concernant la protection des zones humides. La formulation initiale laissait notamment à penser qu'une destruction de zone humide pouvait facilement s'envisager si des autorisations au titre de la loi sur l'eau étaient obtenues.

Avant

3) Zones humides

Les constructions ainsi que les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits dans les zones humides identifiées au document graphique sauf dans les cas :

- de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides ;
- de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

Après

Les constructions ainsi que les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, imperméabilisation sont interdits dans les zones humides identifiées au document graphique 3.2.8.

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Tout autre projet de construction ou d'aménagement porteur d'intérêt général, lorsqu'il est impossible d'éviter tout impact et sous réserve d'obtention des autorisations environnementales :
  - Dans le respect des principes d'Evitement, Réduction, Compensation, le porteur du projet cherchera à réduire ces impacts à un niveau le moins pénalisant possible pour la fonctionnalité de l'écosystème zone humide.
  - Les surfaces détruites concernées devront être compensées.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Corridors écologiques extra urbain** : Clarifier la règle pour les bâtis d'élevage légers non clos et les marensines qui étaient autorisés sous réserve de ne pas dépasser 20m² de surface pour les bâtis d'élevage. Etant donné le caractère précaire/démontable de ces installations légères, il est proposé de ne pas imposer une distance de 100m entre eux. Les dispositions en zone Naturelle s'appliquent concernant les bâtis d'élevage légers non clos qui ne peuvent dépasser 40m².

Avant

4) Corridors écologiques extra urbains

Les corridors écologiques, repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments.**

- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 20 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage** (marensines), sans limitation de surface

Après

Les corridors écologiques, repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux ~~Les~~ bâtis d'élevage légers non clos, ~~dans la limite de 20 m²,~~ ainsi qu'aux ~~que les~~ cabanes mobiles d'élevage** (marensines), ~~sans limitation de surface~~.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	Trame bleue : • Rappeler que le plan réglementaire 3.2.8 fait foi concernant la délimitation des zones tampons inconstructibles autour de la trame bleue. • Maintenir, par souci de pédagogie, les modalités de calcul des différentes bandes inconstructibles, en rectifiant les incohérences identifiées entre contenu du règlement écrit et délimitations du document graphique 3.2.8.

Avant

5) **Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau**

- **Le caractère naturel des berges doit être préservé**, tout en permettant l'entretien des plans d'eau, cours d'eau, ruisseaux et fossés.
- **les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdits** sauf pour des travaux de restauration ou de renaturation

En zone A et N : inconstructibilité sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 12,5m de part et d'autre de l'axe central)

En zones constructibles (zones U et STECAL) :

- La bande inconstructible des cours d'eau classée est réduite à 12m à partir de l'axe du cours d'eau sauf pour les cours d'eaux principaux (Courant d'Huchet, Courant de Soustons, Ruisseau de Magescq, Le Boudigau) pour lesquels le recul est de 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau .
- La bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes est réduite à 4m à partir des berges.
- La bande inconstructible le long des lacs est fixée à 4m (à partir de la côte des plus hautes eaux).

Dans tous les cas, les travaux (travaux sur berges, création de seuil, tranchée ou passage de canalisation en berge ou dans le cours d'eau, réfection, entretien ou réparation d'ouvrage, aménagement permettant le franchissement d'un cours d'eau tel que pont, busage, consolidation, traitement ou protection de berges, curage, drainage…) qui pourraient s'opposer à cette notion d'inconstructibilité sont autorisés sous condition d'en démontrer la nécessité.

Après

5) **Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau**

- Les cours d'eau et la trame bleue autour des cours d'eau tels qu'identifiés dans le plan 3.2.8 de la TVB sont inconstructibles.

Cette délimitation correspond à :

- En zone A et N : inconstructibilité sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit ~~12,5m~~ 25m de part et d'autre de l'axe central) et à 25 mètres autour des plans d'eau.
- En zones constructibles (zones U et STECAL) :
- La bande inconstructible des cours d'eau classée est réduite à 12m à partir de l'axe du cours d'eau sauf pour les cours d'eaux principaux (Courant d'Huchet, Courant de Soustons, Ruisseau de Magescq, Le Boudigau) pour lesquels le recul est de 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau .
- La bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes est réduite à 4m ~~à partir des berges.~~
- La bande inconstructible le long des lacs est fixée à ~~4m (à partir de la côte des plus hautes eaux).~~ 12 m autour des lacs et plans d'eau

- **Le caractère naturel des berges doit être préservé**, tout en permettant l'entretien des plans d'eau, cours d'eau, ruisseaux et fossés.
- **les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdits** sauf pour des travaux de restauration ou de renaturation

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Risques.** Suite aux échanges avec les services de la DDTM des Landes**, préciser que les modalités d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme s'appuieront sur la connaissance la plus récente** (pouvant différée de celle portée à la connaissance du public dans le PLUI), notamment au regard des études en cours de réalisation (notamment PPRL du secteur du courant de Soustons sur les communes d'Azur, Messanges, Soustons et Vieux Boucau).

Avant

En l'absence de PPR approuvé de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Après

En l'absence de PPR approuvé de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Les dernières données liées à la connaissance du risque seront prises en compte.

Localisation	Objectif
MACS	**Risques littoraux.** Suite aux échanges avec les services de la DDTM des Landes, **rajouter le risque submersion marine, en plus de l'érosion du trait de côte**. En effet, l'ensemble des zones concernées par ce risque a bien été affiché dans les documents graphiques, mais aucune prise en compte spécifique n'était prévue dans le règlement.

Avant

C. PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Dans les secteurs de risques soumis à l'érosion trait de côte (document graphique n°3.2.9), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;

1. En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

2. Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau en cous d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUi.

Après

Dans les secteurs de risques soumis à l'érosion trait de côte ou aux aléas submersion marine (document graphique n°3.2.9), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;

1. **En l'absence de PPR approuvé**, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

2. Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau en cous d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUi.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Risque feu de forêt.** Suite aux échanges avec les services de la DDTM des Landes, **le règlement doit être modifié pour fixer une distance de 12m entre les constructions et les zones d'aléa fort en zone Urbaine (et non de 6 m)** afin de tenir compte du phénomène de propagation du feu par onde de chaleur.

Avant *Après*

D) Risque feu de forêt

En zone A et N, toute construction doit être implantée à **une distance de 12 mètres minimum** de la limite concernée par la zone d'aléa fort.
En zone N, les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de :
- ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumis à l'aléa fort
- d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

En zone Urbaine, toute construction autorisée devra être implantée à plus de 6 mètres des limites du massif forestier concerné par l'aléa fort incendie de forêt. La distance est comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus, au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet) afin de :
- permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie le long des limites avec l'espace forestier, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile,
- et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.

En zone A Urbaniser et dans les espaces situés à proximité de zones concernées par l'aléa incendie de forêt, toute construction autorisée devra être implantée à plus de 12 mètres des limites du massif forestier concerné par l'aléa fort incendie de forêt. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.
Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet) afin de :
- permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie le long des limites avec l'espace forestier, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile,
- et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

- Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :

Toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.
Cette distance peut être réduite à 6 m :
- o Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement*, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible. Les dimensions réduites de ces parcelles ne doivent toutefois pas être dues à la division d'une parcelle ;
- o Pour les piscines.

- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :

Les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre. Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

- Pour les opérations d'aménagement situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :

Une zone tampon constituant un espace commun de 6 m sera réalisée en périphérie des lots. Cette bande tampon doit être accessible aux engins d'incendie et de secours, reliée à la voie publique et ne pas être aménagée en impasse. Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres.
La règle des 12 m minimum entre les constructions et les limites séparatives de l'opération d'aménagement s'applique.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Remontée de nappes** • Supprimer la référence à la commune de Labenne • Préciser les attendus concernant l'étude permettant de déroger aux règles édictées, au regard des études insuffisantes transmises jusqu'à présent dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme.

Avant

22/ Remontée de nappes

Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très forte» du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la communauté de communes à la date d'établissement du PLUI ou à partir des éléments déjà recensés dans les PLU (>labenne) :

- Les sous-sols sont interdits
- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique.

Après

Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très forte» du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la communauté de communes à la date d'établissement du PLUI ou à partir des éléments déjà recensés dans les PLU ~~(>labenne) :~~

- Les sous-sols sont interdits
- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions ~~sur la bonne~~ la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS	**Application de la loi littoral, bande des 100m** Suite aux échanges avec les services de la DDTM des Landes, il s'agit **de supprimer les incohérences concernant la délimitation de la bande littorale**, entre : • Le rapport de présentation du PLUI qui prévoit que la bande est établie à partir des projections du trait de côte à 2050, 2060 ou à 100 ans selon les secteurs • Le règlement écrit du PLUI qui prévoyait que la bande littorale de 100 mètres est établie à compter de la limite des plus hautes eaux connues (reprise de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme). **Concernant le domaine public maritime**, la gestion des constructions et installations saisonnières n'étant pas uniquement géré par l'Etat sous forme d'arrêté préfectoral, mais également par les communes dans le cadre des concessions de plage, il s'agit de simplifier la rédaction de la règle en renvoyant simplement aux constructions et installations autorisées.

Avant

- **La bande littorale de 100 mètres (ou plus) identifiée au document graphique 3.2.1 :**
  - en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite des plus hautes eaux connues reportée au plan graphique.
    Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et aux constructions et installations saisonnières autorisées par arrêté préfectoral dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.
    L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits.

Après

- **La bande littorale de 100 mètres (ou plus) identifiée au document graphique 3.2.1 :**
  - en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur la bande littorale de 100 mètres à compter ~~de la limite des plus hautes eaux connues~~ des traits de côte projetés à 2050, 2060 ou 2100 selon les communes et reportés au plan graphique.
    Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et aux constructions et installations ~~saisonnières~~ autorisées ~~par arrêté préfectoral~~ dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.
    L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Localisation	Objectif
Zone U MACS	Compléter les règles relatives au stationnement de caravanes, qui étaient interdites au-delà de 3 mois, mais sans précisions pour les durées de stationnement inférieures à 3 mois. **Pour tous les secteurs de mixité (page 37 à 50) est autorisée sous conditions** : *« L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme ».*
Zone U Secteurs économiques « espaces stratégiques »	• Clarifier et rectifier une incohérence entre les destinations interdites (commerces inférieurs à 300 m²) et les destinations autorisées sous conditions à Pédebert (commerces inférieurs à 100m² autorisés). Dans une cohérence d'ensemble, toutes les ZAE stratégiques sont régies par la même règle, interdisant les commerces inférieurs à 300M² de surface de vente. • Préciser les modalités d'application du seuil de 300m² de surface de vente, qui s'applique à la cellule commerciale et non à l'ensemble commercial. En effet, la rédaction initiale laissait penser qu'un ensemble commercial de 300 m² pouvait s'implanter en offrant plusieurs cellules commerciales de taille moindre, ce qui est contraire à la volonté affichée dans le PADD de favoriser l'implantation de commerces de proximité au sein des centralités urbaines, plutôt que dans des espaces périphériques. • Autoriser le logement sous condition d'être nécessaire et lié à l'activité d'une hébergement touristique ou hôtelier

Avant ***Après***

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espaces stratégiques »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces stratégiques sont :
- La ZA Atlantisud (Saint Geours de Maremne)
- La ZA Arriet (Benesse Maremne)
- La ZA Cramat (Soustons)
- La ZA Pédebert (Soorts Hossegor)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et	Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » → **Règle particulière pour PEDEBERT :** les commerces de détails inférieurs à 1000m² de surface de vente sont autorisés Habitation ✓ Hébergement sous conditions d'être lié à une établissement d'enseignement	Habitation ✓ Logement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux	Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m2 de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » ~~→ Règle particulière pour PEDEBERT : les commerces de détails inférieurs à 1000m² de surface de vente sont autorisés~~ Habitation ✓ Hébergement sous conditions d'être lié à une établissement d'enseignement ✓ **Logement sous condition d'être nécessaire et lié à l'activité d'une hébergement touristique ou hôtelier**	Habitation ✓ Logement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ~~ou ensemble commercial~~ dont la surface de vente de la cellule commerciale est inférieure à 300 m² De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone U Secteurs économiques « Espace d'équilibre »	Préciser les modalités d'application du seuil de 300m² de surface de vente, qui s'applique à la cellule commerciale et non à l'ensemble commercial. En effet, la rédaction initiale laissait penser qu'un ensemble commercial de 300 m² pouvait s'implanter en offrant plusieurs cellules commerciales de taille moindre, ce qui est contraire à la volonté affichée dans le PADD de favoriser l'implantation de commerces de proximité au sein des centralités urbaines, plutôt que dans des espaces périphériques.

Avant *Après*

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace d'équilibre »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces d'équilibre sont :
- ZA le Tuquet (Angresse)
- ZA les 2 Pins (Capbreton)
- ZA Artiguenave, Berhouague et Housquit (Labenne)
- ZA Tinga (Magescq)
- ZA Barias (St-Geours-de-Maremne)
- ZA Terreblanque et Casablanca (St-Vincent-de-Tyrosse)
- ZA Laubian 2 et 3 (Seignosse)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m². ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » Exploitation agricole et forestière	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt	Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² par cellule commerciale et inférieur à 1000 m2 de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » Exploitation agricole et forestière	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ~~ou ensemble commercial~~ dont la surface de vente de la cellule commerciale est inférieure à 300 m² ✓ Hébergement hôtelier

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone U Secteurs économiques « Espace de proximité »	• Préciser la dénomination des ZAE sur la commune de Messanges. • Lever l'incohérence concernant le secteur du Pignadar à Vieux Boucau, considéré comme ZAE dans le règlement écrit et comme secteur résidentiel dans l'OAP n°4. La volonté de la Mairie est d'accompagner la mutation de cet espace économique vers un espace résidentiel à travers la création de cette OAP et l'aménagement d'une ZAE communautaire sur la commune limitrophe de Messanges ; cela amène à supprimer cette ZAE du règlement écrit. • Supprimer la référence à l'artisanat de production, notion absente du lexique national de l'urbanisme. • Tenir compte de l'existence d'un tissu commercial à Messanges Sud en rappelant l'existence d'une ZACOM, conformément au document graphique 3.2.2, et en autorisant les cellules commerciales supérieures à 300 m² de surface de vente, à l'est de la RD652 dans la ZA de Pey de l'Ancre.

Avant *Après*

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace de proximité »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces de proximité sont :

-ZA Lou Yeme (Azur)
- ZA communale et Guillebert (Bénesse-Maremne)
- ZA Mouta et Marquèze (Josse)
- ZA La Gare (Magescq)
- ZA Caserne des pompiers (Messanges)
- ZA La Palle (Moliets)
- ZA (Orx)
- ZA (St-Martin-de-Hinx)
- ZA Le Plach (Saubion)
- ZA La Haurie (Saubrigues)
- ZA Jouendema (Saubusse)
- ZA Lacomian et Beillicq (Tosse)
- ZA Pignadar (Vieux-Boucau)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition	Exploitation agricole et forestière ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ~~(de production)~~ ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau	**Commerce sur la commune de Messanges (ZA Pey de l'Ancre, à l'est de RD652)** ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² par cellule commerciale et inférieur à 1000 m2 de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM »	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails SAUF sur la commune de MESSANGES ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone U Secteurs économiques « implantation ponctuelle locale »	• Rappeler l'existence d'une ZACOM sur la commune d'Angresse, conformément au plan réglementaire 3.2.2., autorisant les surfaces de vente supérieures à 1000 m². • Préciser les modalités d'application du seuil de 300m² de surface de vente, qui s'applique à la cellule commerciale et non à l'ensemble commercial. En effet, la rédaction initiale laissait penser qu'un ensemble commercial de 300 m² pouvait s'implanter en offrant plusieurs cellules commerciales de taille moindre, ce qui est contraire à la volonté affichée dans le PADD de favoriser l'implantation de commerces de proximité au sein des centralités urbaines, plutôt que dans des espaces périphériques.

Avant

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « implantation ponctuelle locale »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau	Exploitation agricole et forestière ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma

Après

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « implantation ponctuelle locale »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau	Commerce sur la commune d'Angresse ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² par cellule commerciale et inférieur à 1000 m2 de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM »	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones A et N MACS	DESTINATIONS - LIMITATIONS • Clarifier la règle par un nouvel agencement des différentes dispositions. • Préciser les modalités d'application de la règle concernant la construction des annexes devant respecter une emprise au sol totale inférieure à 40 m² (existant + extension).

Avant *Après*

Avant

- **L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi,** sous réserve que :
- l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole
- que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
- que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

Est autorisée dans la limite de :
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension),
- L'ensemble des bâtiments annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m²
- Les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- la possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi

Après

L'extension est autorisée dans la limite de :
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension),

La possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi

~~L'ensemble des bâtiments annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m²~~
- **Les piscines** sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.

~~la possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi~~

- ~~L'ensemble des bâtiments~~ Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²).*

Localisation	Objectif
Zone N MACS	DESTINATIONS - LIMITATIONS Corriger une erreur matérielle : supprimer la notion d'emprise au sol (prévue dans le projet arrêté du PLUI), au profit de celle de surface de plancher (retenue suite à l'avis des PPA dans le projet de PLUI approuvé).

Avant *Après*

Avant

Est autorisée dans la limite de :
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension),

Après

Est autorisée dans la limite de :
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher ~~l'emprise au sol~~ du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension),

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones N MACS	DESTINATIONS - LIMITATIONS Préciser les constructions et installations autorisées dans les zones Naturelles réservées aux parcours golfiques. Il s'agit uniquement de ceux nécessaires à l'exploitation/entretien du golf et à sa fréquentation (blocs sanitaires, locaux techniques par exemple) ; le développement d'un hébergement hôtelier ou touristique en lien avec l'activité golfique est par exemple interdit.

Avant *Après*

Zone naturelle réservée au parcours golfique	• Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à l'animation, la vie et la gestion du parcours golfique. • Les constructions et installations en lien avec l'activité golfique.

Zone naturelle réservée au parcours golfique	• Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à l'animation, la vie et la gestion du parcours golfique. • Les constructions et installations ~~lié et~~ **nécessaire à** l'activité golfique.

Localisation	Objectif
Zone N MACS	DESTINATIONS - LIMITATIONS Préciser les constructions et installations autorisées dans les zones Nt2. L'objectif initial était de permettre une évolution mesurée de ces campings préexistants, au regard des enjeux paysagers/environnementaux. Il s'agissait de permettre une gestion de l'existant, sans développement majeur de l'activité. Or la rédaction initiale du règlement était très proche des autres types de campings aménagés.

Avant *Après*

Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement , sur site à forte valeur paysagère ou environnementale	Seules sont admises: ▪ les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, ▪ les changements de destination ▪ les aménagements en relation avec les activités touristiques, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires)

Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement , sur site à forte valeur paysagère ou environnementale	Seules sont admis: • Les réaménagements de terrains de camping et de caravanage existants ▪ les extensions des constructions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, ▪ ~~les changements de destination~~ ▪ les aménagements en relation avec les activités touristiques déjà existantes à la date d'approbation du PLUi et ne générant pas d'emprise au sol, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. ▪ Les aménagements légers ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires)

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone N MACS	DESTINATIONS - LIMITATIONS (page 137) Reconnaître l'existence d'une activité de BTP mitoyenne d'une future zone d'activité sur la commune de Saint Jean de Marsacq, et permettre sa mise en conformité vis-à-vis de la réglementation ICPE. Au regard des bâtiments préexistants (ancienne coopérative agricole), aucune construction, extension, aménagement ne sont autorisés.

Avant

Zone réservée aux activités économiques existantes.	Seules sont admises : - Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée : ▪ ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site, ▪ ne crée pas de nouveau logement, ▪ L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.

Après

Zone réservée aux activités économiques existantes.	Seules sont admises : - Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée : ▪ ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site, ▪ ne crée pas de nouveau logement, ▪ L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante. **Règle particulière** sur la commune de Saint Jean de Marsacq : aucune construction ni aménagement ne sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Localisation	Objectif
MACS Zones U, A et N	• Supprimer la référence à la commune de Saubion • Dans un souci de pédagogie, préciser les modalités de calcul du recul (au nu du mur), les définitions d'agglomération/hors agglomération (issues du code de la route) et les modalités de dérogation délivrées par les autorités compétentes. • préciser que tout aménagement ou construction doit respecter le recul de 2m par rapport aux emprises SNCF.

Avant

3.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CF illustrations et définitions dans lexique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ce recul est calculé hors avant toit.

Règles générales

En agglomération, les règles de recul sont régies par le document graphique 3.2.3 > Saubion

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés (sauf dérogations délivrées par les autorités compétentes), avec un recul minimum de :

Nature de voie	Recul minimum de part et d'autre de l'axe	Routes concernées (CF carte dans lexique)
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute A63 et ses bretelles d'accès (RD824)
Catégorie 1	75 mètres	routes départementales 810 et 824E
Catégorie 1	50 mètres	routes départementales 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Orthevielle), 79, 652 (entre Léon et RD79), 152 et 152 E
Catégorie 2	35 mètres	routes départementales 12, 17 (entre RD 810 et RD652), 28, 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Soorts), 50, 89 (entre RD79 et Seignosse bourg), 112, 150 (entre Azur et Magescq) et 652 (entre Soustons et Soorts Hossegor)
Catégorie 3	25 mètres	routes départementales 16, 17 (entre RD33 et RD810), 54, 79, 82, 86, 89 (entre Le Penon et RD79),117, 116, 126 (entre Labenne Océan et RD810), 133, 150 (entre Herm et Magescq), 152, 252, 337 (entre RD79 et Plage des casernes), 418, 10 E
Catégorie 4	15 mètres	routes départementales 28 (entre Sainte Marie de Gosse et RD817),50 (entre Azur et Soustons) , 70, 71, 126 (entre RD810 et RD 26), 171,189, 271,328, 337, 345, 347, 366, 378, 393, 423, 432, 435, 460, 465, 466

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction par rapport aux emprise ferroviaires.

L'intégralité de la construction ou du bâtiment à vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

Après

Ce recul est calculé en tous points de la construction, hors avant toit (au nu du mur).

Règles générales

En agglomération (au sens du code de la route), les règles de recul sont régies par le document graphique 3.2.3 ~~> Saubion~~

Hors agglomération (au sens du code de la route), les constructions et bâtiments doivent être implantés (~~sauf dérogations délivrées par les autorités compétentes~~), avec un recul minimum de :

Nature de voie	Recul minimum de part et d'autre de l'axe	Routes concernées (CF carte dans lexique)
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute A63 et ses bretelles d'accès (RD824)
Catégorie 1	75 mètres	routes départementales 810 et 824E
Catégorie 1	50 mètres *	routes départementales 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Orthevielle), 79, 652 (entre Léon et RD79), 152 et 152 E
Catégorie 2	35 mètres *	routes départementales 12, 17 (entre RD 810 et RD652), 28, 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Soorts), 50, 89 (entre RD79 et Seignosse bourg), 112, 150 (entre Azur et Magescq) et 652 (entre Soustons et Soorts Hossegor)
Catégorie 3	25 mètres *	routes départementales 16, 17 (entre RD33 et RD810), 54, 79, 82, 86, 89 (entre Le Penon et RD79),117, 116, 126 (entre Labenne Océan et RD810), 133, 150 (entre Herm et Magescq), 152, 252, 337 (entre RD79 et Plage des casernes), 418, 10 E
Catégorie 4	15 mètres *	routes départementales 28 (entre Sainte Marie de Gosse et RD817),50 (entre Azur et Soustons) , 70, 71, 126 (entre RD810 et RD 26), 171,189, 271,328, 337, 345, 347, 366, 378, 393, 423, 432, 435, 460, 465, 466

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprises ferroviaires.

~~L'intégralité de la construction ou du bâtiment à vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.~~

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS Zone U	• Rajouter dans les dérogations les piscines non couvertes. • Préciser les règles particulières relatives à la gestion du domaine publique maritime, en cohérence avec celles déjà en vigueur concernant les constructions/aménagement autorisés sous conditions dans la bande littorale des 100m et dans la zone Naturelle (concessions de plage).

Avant

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**, à la condition d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les **projets d'extension ou de surélévation dans le prolongement de la construction** (sans diminution du retrait existant), si le projet permet d'assurer une meilleure intégration architecturale.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, la réalisation d'un **équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité** d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers…), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour la **préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé**, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une **configuration atypique ou complexe du terrain** (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Dans le cadre de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble,**
- **Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé** au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer **la continuité de la végétation et des espaces non bâtis** avec des espaces publics ou privés existants, un recul plus important pourra être imposé.
- Pour permettre **une isolation par l'extérieur**, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- **Les éventuelles saillies et surplombs au-dessus du domaine public** peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.
- **Les balcons, les éléments de décor architecturaux, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables** dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,80m de profondeur par rapport au nu de la façade des bâtiments.

Après

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**, à la condition d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les piscines non couvertes
- « Les constructions et installations faisant l'objet d'une concession d'occupation temporaire du domaine public maritime sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage. ».

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS Zone A et N	Préciser les règles particulières relatives à la gestion du domaine publique maritime, en cohérence avec celles déjà en vigueur concernant les constructions/aménagement autorisés sous conditions dans la bande littorale des 100m et dans la zone Naturelle (concessions de plage).

Avant

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les autres cas, Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.3.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et 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 .

Après

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

b) Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.3.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et 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 .
- aux constructions et installations en limite du domaine public maritime faisant l'objet d'une concession d'occupation du domaine public sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone U MACS	• Assouplir les règles de recul pour les espaces verts (publics ou privés), aux jardins et parcs publics, ainsi que pour les liaisons douces. • Rappeler dans les règles particulières des communes de Magescq, Labenne et Saint Geours , les études amendement Dupont telles qu'annexées au PLUI et renvoyer aux documents graphiques 3.2.3 pour la délimitation des reculs dérogatoires.

Avant

	Règles particulières
MACS	**Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique,** des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Bénesse-Maremne	Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 10% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à 40 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies.
Labenne	**A Labenne Océan**, hors plan masse et « village des chalets du Boudigau », toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5m et 25m par rapport à l'alignement. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

Après

	Règles particulières
MACS	**En limite d'espaces verts (publics ou privés), de jardins et parcs publics,** s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives, **Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles**, le recul minimal est de 1,5 mètres. **Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique,** des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Bénesse-Maremne	Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 10% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à 40 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies OU à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI.
Labenne	**A Labenne Océan**, hors plan masse et « village des chalets du Boudigau », toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5m et 25m par rapport à l'alignement. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. Dans le secteur à vocation d'activité économique **de la zone d'Housquit et d'Artiguenave,** les règles de recul des constructions par rapport à la RD sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au présent règlement)
Magesco	Dans le secteur à vocation d'activité économique **de la zone d'activité du Tinga,** les règles de recul des constructions par rapport à la A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude Amendement Dupont annexée au présent règlement)
St Geours de Maremne	Dans le secteur du collège et sur un secteur de la ZA Atlantisud, les règles de recul des constructions par rapport à la RD824 et RD810 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément aux études Amendement Dupont annexées au présent règlement)

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone AU MACS	Pour assurer la sécurité juridique des actes d'urbanisme délivrés dans les secteurs d'OAP (zone 1AU) il est proposé que les dispositions des OAP relatives aux hauteurs et prospects sont apprécier selon un principe de conformité. En effet, le principe de compatibilité revêt un caractère trop fragile pour apprécier certaines prescriptions chiffrées.

Avant *Après*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi). Les dispositions relatives aux hauteurs et prospects mentionnées dans les OAP sont à respecter strictement.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Localisation	Objectif
Zone U Labenne, Soorts Hossegor	• Préciser l'application de la règle particulière à Soorts Hossegor : les annexes doivent s'implanter sur limites séparatives ou sur fond de parcelle uniquement quand elles ne sont pas incorporées à la construction principale. Le cas particulier des parcelles sans limite de fond est également traité. • Compléter les règles particulières à Labenne : certains types d'annexes peuvent déroger à la règle générale imposant un recul sur limite séparative ou à 3 m et H/2.

Avant

Règles particulières

- **Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique,** des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.

- **Sur la commune de Josse,** les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative est interdite.

- **Sur la commune de Soorts Hossegor :**

- la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale.
- les annexes à la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle.
- les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

- **Sur la commune de Labenne :**

Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

Après

- **Sur la commune de Soorts Hossegor :**

- la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale.
- les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les ilots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l'annexe sera implantée à l'arrière de la façade dominante du bâti principal
- les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

- **Sur la commune de Labenne :**

Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m2 et d'une hauteur maximale de 2,5 mètre peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètre par rapport aux limites séparatives

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone U MACS	**Volumétrie des constructions sur limites séparatives** • Clarifier et simplifier la rédaction de la règle concernant les hauteurs autorisées. L'illustration n'étant pas suffisamment explicite, la rédaction initiale laissait penser que la hauteur au faîtage était autorisée sur limite séparative. • Rectifier une erreur matérielle sur la commune de Vieux Boucau : le « non autorisé » renvoyait aux toitures terrasses qui sont interdites. • Préciser les modalités d'application (calcul de la longueur maximale, cas des secteurs à vocations économiques ou commerciales) • Ajouter une règle particulière à Saint Vincent de Tyrosse

Avant

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES

NR = non règlementé

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale à l'égout (Y)					Hauteur maximale au faitage dans une bande de 3m (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3 m	3,5m	5,5m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse				■				■						■	
Azur	■								■						
Benesse-Maremne				■					■						■
Capbreton	■								■		■				
Josse				■					■		■				
Labenne	■							■						■	
Magescq	■								■						■
Messanges	■					■									
Moliets-et-Maa	■					■									
Orx	■							■						■	
Saint-Geours-de-Maremne			■						■		■				
Saint-Jean-de-Marsacq	■								■		■				
Saint-Martin-de-Hinx		■					■				■				
Saint-Vincent-de-Tyrosse	■								■					■	
Sainte-Marie-de-Gosse			■						■		■				
Saubion			■				■				■				
Saubrigues			■						■		■				
Saubusse		■							■		■				
Seignosse				■					■				■		
Soorts-Hossegor	■					■					■				
Soustons	■								R+1	R+2	■				
Tosse				■				■			■				
Vieux-Boucau-les-Bains				■		Non autorisé						■			

Après

La longueur des constructions sur limite séparative est à calculer en prenant en compte les longueurs cumulées des constructions déjà existantes et de celles projetées sur une même limite.

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale **sur limite à ~~l'égout~~** (Y)					Hauteur maximale ~~au faitage~~ dans une bande de 3m (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3 m	3,5m	5,5m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse				■				■	■					■	
Azur	■														
Benesse-Maremne				■					■						■
Capbreton	■								■		■				
Josse				■					■		■				
Labenne	■							■						■	
Magescq	■								■						■
Messanges	■					■									
Moliets-et-Maa	■					■									
Orx	■							■						■	
Saint-Geours-de-Maremne			■						■		■				
Saint-Jean-de-Marsacq	■								■		■				
Saint-Martin-de-Hinx		■					■				■				
Saint-Vincent-de-Tyrosse	■								*					*	
Sainte-Marie-de-Gosse			■						■		■				
Saubion			■				■				■				
Saubrigues			■						■		■				
Saubusse		■							■		■				
Seignosse				■					■				■		
Soorts-Hossegor	■					■					■				
Soustons	■								R+1	R+2	■				
Tosse				■				■			■				
Vieux-Boucau-les-Bains				■			■						■		

En secteur à vocation d'activité économiques ou commerciales, la hauteur maximale autorisée sur limite séparative est réglementée par le plan 3.2.6. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

*** Sur Saint-Vincent-de-Tyrosse, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs réglementés par une emprise au sol maximale de 60%, ce sont les règles du document 3.2.6 Hauteur des constructions qui s'appliquent.**

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone AU MACS	Pour assurer la sécurité juridique des actes d'urbanisme délivrés dans les secteurs d'OAP (zone 1AU) il est proposé que les dispositions des OAP relatives aux hauteurs et prospects sont apprécier selon un principe de conformité. En effet, le principe de compatibilité revêt un caractère trop fragile pour apprécier certaines prescriptions chiffrées.

Avant

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi).

Après

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi). Les dispositions relatives aux hauteurs et prospects mentionnées dans les OAP sont à respecter strictement.

Localisation	Objectif
Zones A et N MACS	Préciser, comme en zone Urbaine, les modalités d'application de la règle : le recul est calculé hors avant toit (au nu du mur).

Avant

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres (D = H/2 et D > 4 m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole et les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres (D = H/2 et D>4 m minimum).

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Règles particulières **à Soustons :** l'implantation sur limite séparative est interdite.

Après

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 **:**

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres (D = H/2 et D > 4 m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole et les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres (D = H/2 et D>4 m minimum).

Ce recul est calculé hors avant toit.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Règles particulières **à Soustons :** l'implantation sur limite séparative est interdite.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Localisation	Objectif
Zone U MACS	Supprimer l'incohérence dans la rédaction de la règle concernant la dérogation aux règles de hauteur, en enlevant la fin de la phrase "implanté en limite séparative". En effet, un nouveau bâtiment peut être plus haut quand il est implanté sur limite séparative, adossé à un bâti plus haut, OU s'il s'harmonise avec d'autres bâtis sur le terrain d'assiette du projet (dans le cas d'extensions par exemple).

Avant *Après*

Règles particulières

La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), ou sur le terrain d'assiette du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant implanté en limite séparative.

Règles particulières

La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), ou sur le terrain d'assiette du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant ~~implanté en limite séparative~~.

Localisation	Objectif
Zone AU MACS	Pour assurer la sécurité juridique des actes d'urbanisme délivrés dans les secteurs d'OAP (zone 1AU) il est proposé que les dispositions des OAP relatives aux hauteurs et prospects sont apprécier selon un principe de conformité. En effet, le principe de compatibilité revêt un caractère trop fragile pour apprécier certaines prescriptions chiffrées.

Avant *Après*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi). Les dispositions relatives aux hauteurs et prospects mentionnées dans les OAP sont à respecter strictement.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A7 – EMPRISE AU SOL

Localisation	Objectif
Zone N MACS	Supprimer l'incohérence dans la définition de l'emprise au sol entre le règlement de la zone N (tous débords et surplombs inclus) et le lexique (le débord de toiture dont la saillie ne dépasse pas 1m50 est exclu du calcul).

Avant *Après*

4- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (cf. définition au sein du lexique).

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, ~~tous débords et surplombs inclus~~ (cf. définition au sein du lexique).

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Localisation	Objectif
Zones U, A et N MACS	**Règles générales :** • Dans une logique de simplification, les préconisations en faveur d'une conception bioclimatique des bâtiments sont évoquées dans les règles générales, plutôt que répétées dans les différents degrés architecturaux. • Dans une logique de clarification, une partie spécifique du règlement est dédiée à l'aspect extérieur des clôtures (partie 2.5). De plus, , il est rappelé que les constructions à vocation économique et touristique sont régies par des dispositions spécifiques (partie 2.6) : les dispositions qui suivent concernent uniquement les projets d'habitat ou d'équipement public.

Avant

4.1-RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Après

2.1-RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone U MACS	**Règles générales :** dans un souci pédagogique, il est rappelé que les constructions à vocation économique et touristique sont régies par des dispositions spécifiques (partie 2.6) : les dispositions qui suivent concernent uniquement les projets d'habitat ou d'équipement public.

Avant *Après*

4.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLÔTURES

La qualité architecturale des constructions est réglementée par :

- Le document graphique 3.2.7 relatif au plan patrimoine : sont représentés les différents périmètres et degrés de prescriptions applicables au sein de la zone urbaine.
- le règlement écrit ci-après présente les prescriptions applicables sur chaque secteur patrimonial (degré 1 à 4)

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ~~ET CLÔTURES~~

La qualité architecturale des constructions est réglementée par :

- Le document graphique 3.2.7 relatif au plan patrimoine : sont représentés les différents périmètres et degrés de prescriptions applicables au sein de la zone urbaine.
- le règlement écrit ci-après présente les prescriptions applicables sur chaque secteur patrimonial (degré 1 à 4)

Les constructions à usage d'activité économique et touristiques sont régies des règles spécifiques (voir la partie 2.6)

Localisation	Objectif
Zone U Soorts Hossegor	En concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, ne plus règlementer la coloration des tuiles, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Avant *Après*

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR
DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

TOITURES

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites. Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes. (UA+UB+UC+UD)

Dans les secteurs denses du centre-ville, réglementés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, les annexes commerciales seront obligatoirement couvertes de tuiles en terre cuite.

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR
DEGRÉ 1. 2 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

TOITURES

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites. Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI (suite)

TOITURES

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites. Les couvertures en tuiles seront ~~rouge-orange~~, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes. ~~(UA+UB+UC+UD)~~

Dans les secteurs denses du centre-ville, réglementés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, les annexes commerciales seront obligatoirement couvertes de tuiles en terre cuite.

DEGRÉ 1. 2 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

TOITURES

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites. Les couvertures en tuiles ~~seront rouge-orange,~~ de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone U Vieux Boucau	Assouplir la règle concernant les proportions des baies qui était pénalisante pour la réalisation de certains projets, notamment d'expression contemporaine.

Avant *Après*

FAÇADES

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.

FAÇADES

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes ~~(proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).~~ Les baies devront être plus hautes que larges. ~~Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.~~

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.

Localisation	Objectif
Zone U Vieux Boucau	**Rajouter des prescriptions relatives à l'aménagement des terrasses commerciales**, telles qu'existantes dans le précédent PLU et annexées au règlement du PLUi, qui visent à mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager, à assurer l'accessibilité et la sécurité de tous les usagers de l'espace public.

Avant *Après*

TERRASSES COMMERCIALES

L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone U **Degré 3**	Préciser où se situe le document de référence produit par le CAUE concernant l'architecture traditionnelle landaise afin de faciliter sa prise de connaissance par les pétitionnaires et encourager la prise en compte des codes de l'architecture locale dans les projets

Avant

RÈGLES GÉNÉRALES :
Pour toute construction, extension, aménagement , réhabilitation :

- Rechercher de préférence des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement (CF référentiel CAUE)

Après

RÈGLES GÉNÉRALES :
Pour toute construction, extension, aménagement , réhabilitation :

- Rechercher de préférence des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement ((~~CF référentiel CAUE~~ Se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »),

Localisation	Objectif
Zone U **Degré 3**	**Rénovation, extension, aménagement** • Préciser où se situe le document de référence produit par le CAUE concernant l'architecture traditionnelle landaise afin de faciliter sa prise de connaissance par les pétitionnaires. • Préciser que pour une extension, la teinture des menuiseries, comme des enduits, doit se rapprocher de celle de la construction existante.

Avant *Après*

COLORATIONS

- **Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :**
- **à différencier différents volumes d'une même construction,**
- **à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement.**

Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants. Sur les constructions traditionnelles (CF référentiel CAUE), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..) :

COLORATIONS

- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
  - à différencier différents volumes d'une même construction,
  - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement.

Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants. Sur les constructions traditionnelles (~~CF référentiel CAUE~~ Se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. « Les codes de l'architecture locale »), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..) :

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

La teinture des enduits et menuiseries des extensions doit se rapprocher de la teinture de la construction principale.

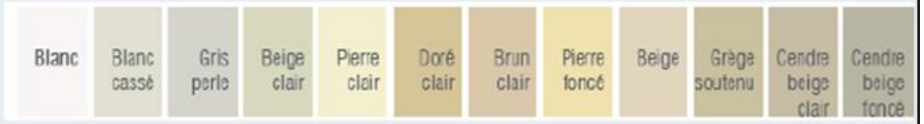
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone U **Degré 3**	**Construction neuve** Limiter à deux colorations de façade les constructions neuves, en cohérence avec la règle édictée en degré 3 pour les extensions/rénovations.

Avant

COLORATIONS

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier suivant. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..) :

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Après

COLORATIONS

- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
  - à différencier différents volumes d'une même construction,
  - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement.
- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier suivant. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zone U Degré 3	**Bâtiments annexes** • Réglementer les annexes afin de garantir une harmonie d'ensemble (colorations, aspect extérieur).

Avant

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3»

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.

Les volets battants en bois devront être privilégiés.

Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).

Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

TOITURES

Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.

Les pentes de toit seront d'au moins 35%.

Les toitures seront au moins à deux eaux.

Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.

Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.

Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé ou vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orange

Les toitures terrasses sont autorisées si
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant.
Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Règles particulières : **sur la commune d'Angresse, les toitures terrasses sont autorisées** si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale.

Après

Règles particulières : **sur la commune d'Angresse, les toitures terrasses sont autorisées** si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale.

BATIMENTS ANNEXES

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle **ou d'aspect bois**.
- Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries...) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones U, A et N Degré 4	**Rénovation, extension, aménagement** • Préciser que dans le cadre d'une extension, la teinture des menuiseries doit se rapprocher de la teinture de la construction existante, au même titre que les enduits • Imposer des adjonctions de bâtiment à angles droits ou dans le prolongement de l'existant pour les extensions de tout type de constructions, et pas seulement pour les fermes.

Avant

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions des anciennes fermes au plan rectangulaire, toit à deux eaux et façade pignon devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:

COLORATIONS

Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement.

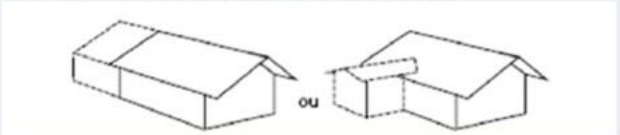
Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..) :

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Après

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions des ~~anciennes fermes au plan rectangulaire, toit à deux eaux et façade pignon~~ devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:



COLORATIONS

Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement.

Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..) :

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

La teinture des enduits et menuiseries des extensions doit se rapprocher de la teinture de la construction principale.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones U, A et N Degré 3 Degré 4	**Construction neuve** Rectifier une incohérence dans la règle relative aux pentes de toit ; elles sont de 35% maximum en secteur 4 alors qu'elles sont de 35% minimum en secteur 3. Conformément au code architectural local, fixer la règle à 45% maximum en secteur 4 et préciser en secteur 3 que la pente sera au maximum de 45%.

Avant / degré 3

TOITURES

Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.
Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
Les toitures seront au moins à deux eaux.
Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé ou vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Après / degré 3

TOITURES

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.
- Les pentes de toit seront d'au moins 35% et de maximum 45%. (hors annexes)
- Les toitures seront au moins à deux eaux. Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis. Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé ou vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

Avant / degré 4

TOITURE

Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
En cas de couverture de type tuiles :

- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun unis ou mélangés ou vieillis.
- Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront au maximum de 35%.

Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

Après / degré 4

TOITURE

Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
En cas de couverture de type tuiles :

- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun unis ou mélangés ou vieillis.
- Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront ~~au maximum de 35%~~ d'au moins 35 % et de maximum 45%. (hors annexes)

Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

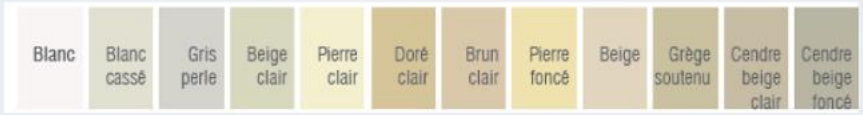
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones U, A et N **Degré 4**	**Bâtiments annexes** Réglementer les colorations utilisées pour les annexes afin de garantir une harmonie d'ensemble

Avant

COLORATIONS

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



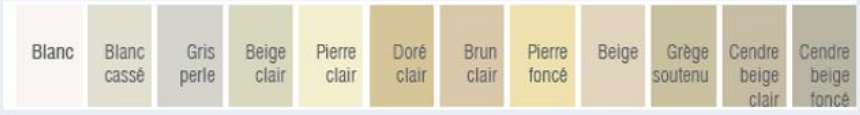
Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..) :

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Après

COLORATIONS

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..) :

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries…) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES

Localisation	Objectif
Zones U, A et N Degré 2, Vieux Boucau	Ajouter la possibilité de réaliser des lisses sur emprise publique

Avant *Après*

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 2» : LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

CLOTURES

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Haies vives d'essence locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur, **seulement en secteur Degré 2-1.**
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Haies vives d'essence locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur, **seulement en secteur Degré 2-1.**
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- **Les lisses et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous bassement**

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones U, A et N Degrés 3 et 4	**Dispositions générales sur emprises publiques et limites séparatives** • Clarifier, au regard des difficultés d'interprétations, les dispositifs interdits (car non pérennes) pour les degrés architecturaux 3 et 4 : brande, canisse, plastique, toile, etc. • Rappeler, dans un souci pédagogique, que les constructions à vocation économique et touristique sont régies par des dispositions spécifiques (partie 2.6). • Rassembler l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures dans ce chapitre, pour en faciliter l'appropriation, en intégrant celles évoquées dans le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (page 100)

Avant

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue (CF dispositions générales).

Après

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons ~~seront de même hauteur que la clôture, au maximum~~ ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- **Les matériaux non pérennes sont interdits**

- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les clôtures dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)
- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue ~~(CF dispositions générales)~~ :
  - **Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique** (réservoir de biodiversité, corridors urbains en pas japonais et corridors extra urbains), les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.
  - **Dans les zones soumises au risque inondation**, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.
  - **Dans les zones soumises au risque incendie :** Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones U, A et N **Degrés 3 et 4**	**TYPES** • Réagencer les dispositions applicables pour faciliter leur compréhension, en distinguant dans 2 parties différentes les règles relatives aux clôtures sur limites séparatives et celles sur emprises publiques. • Ajouter un nouveau type de clôture autorisé : un simple grillage. • Définir des espacements à respecter concernant les dispositifs à claire-voie, la rédaction initiale étant trop vague et rendant difficile l'instruction des actes d'urbanisme. • Préciser que la disposition relative à la longueur maximale d'un mur plein (5m) s'applique uniquement sur emprise publique, mais pas sur limite séparative. • Réagencer les dispositions concernant l'interdiction de certains dispositifs d'occultation pleine ou rapportée sur des parties ajourées. En effet, la rédaction initiale laissait penser que toutes les communes souhaitaient réglementer aussi strictement les clôtures. Or, plusieurs communes ont opté pour ne pas réglementer les types de clôtures sur limites séparatives ; elles autorisent, de fait, ce type de dispositifs. Les seuls dispositifs interdits sur les 23 communes concerneront uniquement les dispositifs non pérennes. • Insérer une règle particulière sur la commune de Saint Jean de Marsacq qui souhaite règlementer les types de clôtures sur limites séparatives uniquement dans le périmètre de protection de l'église. Le reste du territoire communal sera non réglementée.
Zone U **Degré 5** **Labenne**	**TYPES.** Rectifier l'incohérence entre le document graphique (précisant que Labenne est en degré 5, c'est-à-dire régie uniquement par les dispositions générales) et le règlement écrit (fixant des règles précises pour les clôtures). Dorénavant, la commune sera également régie par les dispositions générales pour les clôtures, que ce soit sur emprise publique ou sur limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Avant

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

	TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES					TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR EMPRISE PUBLIQUE				
	NR	1	2	3	4	NR	1	2	3	4
Angresse	■									
Azur		■	■	■	■		■	■	■	■
Benesse-Maremne		■	■	■	■		■	■	■	■
Capbreton		■	■	■	■		■	■	■	■
Josse		■	■	■	■		■	■	■	■
Labenne		■	■	■	■		■	■	■	■
Magescq		■	■	■	■		■	■	■	■
Messanges		■	■	■	■		■	■	■	■
Moliets-et-Maa		■	■	■	■		■	■	■	■
Orx		■	■	■	■		■	■	■	■
Saint-Geours-de-Maremne		■	■	■	■		■	■	■	■
Saint-Jean-de-Marsacq		■	■	■	■		■	■	■	■
Saint-Martin-de-Hinx		■	■	■	■		■	■	■	■
Saint-Vincent-de-Tyrosse	■						■	■		■
Sainte-Marie-de-Gosse		■	■	■	■		■	■	■	■
Saubion		■	■	■	■		■	■	■	■
Saubrigues	■						■	■	■	■
Saubusse		■	■	■	■		■	■	■	■
Seignosse	■						■	■	■	■
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du secteur 1*									
Soustons	■						■	■	■	■
Tosse	■						■	■	■	■
Vieux-Boucau-les-Bains	*CF règles architecturales du secteur 2*									

Après

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRE 4 »

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

- Un grillage
- **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
- **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.**

- **Un mur plein,** ~~sur une longueur maximale de 5 m.~~ Le mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

~~**Règles particulières : sur la commune de Seignosse,** un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé de part et d'autre du portail et/ou du portillon.~~
~~Les panneaux préfabriqués sont interdits~~

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent : les matériaux non pérennes sont interdits.

TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		■
Azur	■	
Benesse-Maremne	■	
Capbreton	■	
Josse	■	
Labenne	*Dispositions générales (DEGRES 5)*	
Magescq	■	
Messanges	■	
Moliets-et-Maa	■	
Orx	■	
Saint-Geours-de-Maremne	■	
Saint-Jean-de-Marsacq	*sur périmètre de protection monument historique*	■
Saint-Martin-de-Hinx	■	
Saint-Vincent-de-Tyrosse		■
Sainte-Marie-de-Gosse	■	
Saubion		■
Saubrigues		■
Saubusse	■	
Seignosse		■
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »*	
Soustons		■
Tosse		■
Vieux-Boucau-les-Bains	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 2 »*	

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Avant

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

	TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR LIMITES SEPARATIVES					TYPES DE CLOTURES AUTORISES SUR EMPRISE PUBLIQUE				
	NR	1	2	3	4	NR	1	2	3	4
Angresse	■						■	■	■	■
Azur		■	■	■	■		■	■	■	■
Benesse-Maremne		■	■	■	■		■	■	■	■
Capbreton		■	■	■	■		■	■	■	■
Josse		■	■	■	■		■	■	■	■
Labenne		■	■	■	■		■	■	■	■
Magescq		■	■	■	■		■	■	■	■
Messanges		■	■	■	■		■	■	■	■
Moliets-et-Maa		■	■	■	■		■	■	■	■
Orx		■	■	■	■		■	■	■	■
Saint-Geours-de-Maremne		■	■	■	■		■	■	■	■
Saint-Jean-de-Marsacq		■	■	■	■		■	■	■	■
Saint-Martin-de-Hinx		■	■	■	■		■	■	■	■
Saint-Vincent-de-Tyrosse	■						■	■		■
Sainte-Marie-de-Gosse		■	■	■	■		■	■	■	■
Saubion		■	■	■	■		■	■	■	■
Saubrigues	■						■	■	■	■
Saubusse		■	■	■	■		■	■	■	■
Seignosse	■						■	■	■	■
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du secteur 1*									
Soustons	■						■	■	■	■
Tosse	■						■	■	■	■
Vieux-Boucau-les-Bains	*CF règles architecturales du secteur 2*									

Après

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRE 4 »

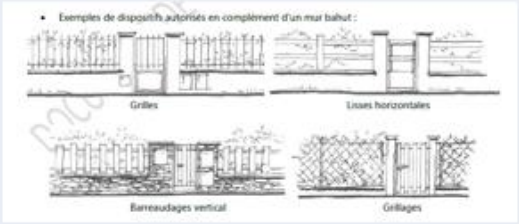
LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisés sur voies et emprises publiques peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

- **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames.. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.



- **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.**

- **Un mur plein,** sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

~~Les panneaux préfabriqués sont interdits~~

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE		
	1,5m	1,8 m
Angresse		■
Azur		■
Benesse-Maremne		■
Capbreton		■
Josse		■
Labenne	*CF les dispositions générales (Degrés 5)*	
Magescq		■
Messanges		■
Moliets-et-Maa		■
Orx		■
Saint-Geours-de-Maremne		■
Saint-Jean-de-Marsacq		■
Saint-Martin-de-Hinx		■
Saint-Vincent-de-Tyrosse	■	
Sainte-Marie-de-Gosse		■
Saubion		■
Saubrigues		■
Saubusse		■
Seignosse		■
Soorts-Hossegor	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »*	
Soustons		■
Tosse		■
Vieux-Boucau-les-Bains	*CF règles architecturales du secteur de « degrés 2 »*	

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones U, A et N Degré 5 Labenne	**HAUTEUR.** Rectifier l'incohérence entre le document graphique (précisant que Labenne est en degré 5, c'est-à-dire régie uniquement par les dispositions générales) et le règlement écrit (fixant des règles précises pour les clôtures). Dorénavant, la commune sera également régie par les dispositions générales pour les clôtures, sur emprise publique et sur limites séparatives
Zones U, A et N Soorts Hossegor Vieux Boucau	**HAUTEUR.** Les dispositions relatives aux hauteurs des clôtures en degré 3 et 4 ne concernent pas ces 2 communes puisqu'elles possèdent des règles spécifiques liées aux degrés architecturaux 1 et 2.

Avant

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES					HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE				
	NR	1,5m	1,8m	2m		NR	1,5m	1,8m		
Angresse				■				■		
Azur			■					■		
Benesse-Maremne			■					■		
Capbreton			■					■		
Josse			■					■		
Labenne			■					■		
Magescq			■					■		
Messanges			■					■		
Moliets-et-Maa			■					■		
Orx			■					■		
Saint-Geours-de-Maremne			■					■		
Saint-Jean-de-Marsacq			■					■		
Saint-Martin-de-Hinx			■					■		
Saint-Vincent-de-Tyrosse			■				■			
Sainte-Marie-de-Gosse			■					■		
Saubion			■					■		
Saubrigues			■					■		
Saubusse			■					■		
Seignosse				■				■		
Soorts-Hossegor			■					■		
Soustons				■				■		
Tosse				■				■		
Vieux-Boucau-les-Bains			■					■		

Après

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRE 4 »

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives (suite)

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisées sur limite séparative peuvent variés et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES			
	NR	1,5m	1,8m	2m
Angresse				■
Azur			■	
Benesse-Maremne			■	
Capbreton			■	
Josse			■	
Labenne	■	■	■	■
Magescq			■	
Messanges			■	
Moliets-et-Maa			■	
Orx			■	
Saint-Geours-de-Maremne			■	
Saint-Jean-de-Marsacq			■	
Saint-Martin-de-Hinx			■	
Saint-Vincent-de-Tyrosse			■	
Sainte-Marie-de-Gosse			■	
Saubion			■	
Saubrigues			■	
Saubusse			■	
Seignosse				■
Soorts-Hossegor	■	■	■	■
Soustons				■
Tosse				■
Vieux-Boucau-les-Bains	■	■	■	■

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones U, A et N **Degrés 3 et 4**	• Clarifier l'interdiction de certains dispositifs d'occultation pleine. En effet, la rédaction initiale laissait penser que toutes les communes souhaitaient réglementer aussi strictement les clôtures. Or, plusieurs communes ont souhaité ne pas réglementer les types de clôtures sur limites séparatives (catégorie 2) ; elles autorisent, de fait, ce type de dispositifs. • Regrouper toutes les règles particulières dans un même chapitre pour faciliter leur compréhension (cas de Seignosse). • Insérer une règle particulière sur la commune de Saint Jean de Marsacq qui souhaite règlementer les types de clôtures sur limites séparatives uniquement dans le périmètre de protection de l'église. Le reste du territoire communal ne sera pas réglementé.

Avant *Après*

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

L'utilisation de tout autre matériau est interdite :

- Le doublage des parties ajourées par des systèmes d'occultation rapportés est interdit (bois, brande, canisse, plastique, toile, ...).
- Les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines sont interdites

Règles particulières

- **Sur la commune de Saubion :** les panneaux pleins en PVC sur mur bahut sont autorisés.
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse :**
- sur limites d'emprise publique, un mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré sont autorisés
- sur limites séparatives, les murs traditionnels ou haies vives doublée éventuellement d'un grillage, ou panneaux de bois ou matériaux de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré) sont autorisés.

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRE 4 »

LES CLÔTURES

*Illustration des clôtures **non autorisées sur emprise publique** ou sur limite séparative pour les communes de catégorie 1*

Règles particulières :

- **Sur la commune de Seignosse,** un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé de part et d'autre du portail et/ou du portillon.
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse :** sur limites d'emprise publique, un mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré sont autorisés
- Sur la commune de Saubion : les panneaux pleins ~~en PVC~~ sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives et d'emprises publiques.
- Sur la commune de St-Jean-de-Marsacq, en limite séparative, les règles de la catégorie 1 ne s'appliquent que dans le périmètre de protection de l'église.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A10 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Localisation	Objectif
Zones U MACS	• **Préciser les modalités d'application des objectifs de production d'énergies renouvelables**, qui concernent tout type de projets (extension de bâtiments et construction de nouveaux bâtiments) pour les emprises supérieures à 700 m² et uniquement les nouveaux bâtiments créés (hors extensions) pour les emprises de 500 à 700m². • **Intégrer les obligations en matière de performance environnementale prévues par l'article 47 de la loi Energie-Climat du 9 novembre 2019,** qui s'appliquent déjà aux demandes d'autorisation déposées à compter de la publication de ladite loi, pour certains projets (nouvelles constructions à vocation commerciale et économique, nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public) créant plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol (article L.111-18-1 du code de l'urbanisme). Dans le cadre de la démarche TEPOS engagée par MACS, des objectifs de production d'énergies renouvelables étaient déjà appliqués en fonction des seuils de rentabilité connus : il s'agit de reprendre l'esprit de la loi fixant un objectif de 30% et de les décliner aux projets sur lesquels 500 m² de toitures intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables étaient exigées (soit 1500 m² d'emprise au sol).

Avant

Production d'énergies renouvelables

Pour les constructions et installations à vocation **économique ou d'équipements publics,** la construction de nouveaux bâtiments est autorisée uniquement s'ils intègrent des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces exigences varient selon l'emprise au sol des nouveaux bâtiments :

Emprise au sol de plus de 700 m2	Emprise au sol comprise entre 500 et 700m²
500 m² minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).	200 m² minimum de leurs toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).

Les éléments de toitures pris en considération sont ceux des bâtiments et des ombrières.
Sur la commune de Soorts Hossegor, ces réalisations devront être cohérentes avec le Site Patrimonial Remarquable.

En zone AU, cette règle est régie par les OAP à vocation économique.

Après

Pour les constructions et installations à vocation **économique ou d'équipements publics,** ~~la construction de nouveaux bâtiments~~ tout projet est autorisé uniquement s'il intègre des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces exigences varient selon l'emprise au sol ~~des nouveaux bâtiments~~ (à calculer par bâtiment) :

Emprise au sol des nouveaux bâtiments compris entre 500 et 700m²	Emprise au sol des nouvelles constructions ~~de plus~~ comprises entre 700 m2 et 1500 m2	Emprise au sol des nouvelles constructions de plus de 1500 m2
200 m² minimum de leurs toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).	500 m² minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).	**30% minimum** des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

ESPACES NON IMPERMEABILISES

Localisation	Objectif
Zones U MACS	• Clarifier le cas des ZAE et ZACOm pour les espaces de pleine terre car il était difficile de savoir quelle règle s'appliquait entre la disposition générale (50% des espaces libres restants, page 92) ou celle évoquée dans les secteurs à vocation économique au commerciale (15% d'espace de pleine terre, page 99). Les secteurs d'application (résidentiel/mixte OU économique/commercial) sont cités dans les titres des différentes sous-parties et les dispositions relatives aux secteurs économiques/commerciaux sont placés au début plutôt qu'à la fin de la partie 5. • Préciser les modalités d'application de la disposition générale, notamment quand le projet se situe à cheval sur une zone U et une zone N. Le terme "assiette de projet" crée une confusion en laissant penser que l'espace de pleine terre existant en zone Naturelle suffirait pour répondre à l'exigence à l'échelle de l'emprise foncière du projet, ce qui n'est pas le cas.

Avant *Après*

5.1- ESPACES NON IMPERMÉABILISÉS

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Sont interdits dans les espaces en pleine terre :
- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les voiries ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines…) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Le taux minimal de surface aménagée en pleine terre par assiette de projet est de :
- **10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non règlementée,**
- **50% des espaces libres restants dans les secteurs où l'emprise au sol est égale ou inférieure à 80%.**

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, ces règles concernant les espaces de pleine de terre pourront être majorées, conformément :
- Aux secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue et
- Aux dispositions générales du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.

5.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES DES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE

Dans les secteurs de mixtes et à vocation résidentielle repérés au document graphique 3.2.2, il sera exigé pour certains secteurs la conservation en espace de pleine terre :
Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Sont interdits dans les espaces en pleine terre :
- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type evergreen
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines…) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Le taux minimal de surface aménagée en pleine terre sur l'assiette de projet est de :
- **10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non règlementée,**
- **50% des espaces libres restants* dans les secteurs où l'emprise au sol est égale ou inférieure à 80%.**

Modalité d'application
- *L'espace libre restant s'entend comme la surface restante après soustraction de l'emprise au sol maximale autorisée (ESPACE LIBRE RESTANT = SURFACE DE L'ASSIETTE DU PROJET – EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISEE)*
- *Quand l'assiette du projet se situe à cheval sur une zone Urbaine et Naturelle, l'espace de pleine terre doit être respecté sur la zone U.*

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

ESPACES NON IMPERMEABILISES – REGLES PARTICULIERES

Localisation	Objectif
Zones U MACS	Préciser pour règles particulières instaurées dans certaines communes pour les espaces non imperméabilisés que cette disposition s'applique à la totalité de la parcelle, et non sur les espaces libres restants (comme évoqué dans la disposition générale).
Zone U Capbreton	Recommander, uniquement pour les taux d'EPT supérieurs ou égal à 40%, que la part d'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et située majoritairement en fond de parcelle (au moins à 50%).
Zone U Seignosse	Rectifier une erreur lors de la prise en compte de l'avis de la commune sur le projet de PLUI arrêté : la règle particulière souhaitée (45% d'espace de pleine terre pour les emprises au sol égales ou inférieures à 30%) ne précise pas la règle générale pour certaines emprises au sol mais s'y substitue. Pour les autres emprises, les espaces non imperméabilisés sont, de fait, non réglementés.
Zone U Soustons	Rectifier les secteurs de densité concernés par la règle de 45% d'espace de pleine terre : pour être cohérent avec les emprises au sol applicables sur la commune (notamment de 60% et 80%), il est proposé d'imposer un espace non imperméabilisé de 45% aux secteurs où s'applique une emprise au sol inférieure à 80% (la commune n'ayant pas de secteurs où une emprise au sol de 70% s'applique).

Avant

La règle relative aux espaces de pleine terre peut varier dans certaines communes selon les règles d'emprise au sol ou des secteurs spécifiques :

Communes	Secteur d'application	REGLES PARTICULIERES
Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse	emprise au sol de 30%	taux minimal de 50% d'espace de pleine terre
	emprise au sol de 40%	taux minimal de 40% d'espace de pleine terre
	emprise au sol de 60%	taux minimal de 20% d'espace de pleine terre
Moliets	quartier résidentiel de Maa	taux minimal de 40% d'espace de pleine terre
Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 30%	taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
Soustons	emprise au sol inférieure à 70%.	taux minimal de 45% d'espace de pleine terre

Pour les autres catégories d'emprise au sol, c'est la règle générale qui s'applique.

Après

- Dans certaines communes, la règle relative aux espaces de pleine terre ~~peut~~ varie selon ~~les règles d'emprise au sol ou~~ des secteurs spécifiques :

	Secteur d'application	REGLES PARTICULIERES
Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse	emprise au sol de 30%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 40%	Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 60%	Taux minimal de 20% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Moliets	quartier résidentiel de Maa	Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol supérieure à 30%	Non réglementé
Soustons	emprise au sol inférieure ~~à 70%. ou égale à~~ 80%	taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale

Modalité d'application
La proportion d'espace de pleine terre est calculée à partir de l'assiette totale du projet (et non à partir des espaces libres restants)

~~**Pour les autres catégories d'emprise au sol, c'est la règle générale qui s'applique .**~~

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Localisation	Objectif
Zones U MACS	Garantir la pérennité des plantations exigées en précisant que tout arbre détruit pour des raisons sanitaires devra être replanté.
Zones U Saint Vincent de Tyrosse	Renforcer les exigences en terme de végétalisation des espaces libres (en complément de celles existantes sur les espaces de stationnement) en passant de « non réglementé » à 1 arbre par tranche de 200m² de surface libre.

Avant

5.2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

CF illustrations et définitions dans lexique

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A) Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2, les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de :

	Non réglementé	1 arbre de haute tige par tranche de 500m² de surface libre	1 arbre de haute tige par tranche de 100m² de surface libre	2 arbres de haute tige par tranche de 100m² de surface libre	1 arbre de haute tige pour 60m² de surface de pleine terre
Angresse	■				
Azur	■				
Benesse-Maremne			■		
Capbreton			■		
Josse		■			
Labenne	■				
Magescq	■				
Messanges	■				
Moliets-et-Maa	■				
Orx		■			
Saint-Geours-de-Maremne	■				
Saint-Jean-de-Marsacq	■				
Saint-Martin-de-Hinx	■				
Saint-Vincent-de-Tyrosse	■				
Sainte-Marie-de-Gosse	■				
Saubion	■				
Saubrigues	■				
Saubusse	■				
Seignosse					■
Soorts-Hossegor				■	
Soustons	■				
Tosse	■				
Vieux-Boucau-les-Bains				■	

Après

A) Plantations et Aménagement des espaces libres (hors partie stationnement)

Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés **d'essences locales** (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.

~~A)~~ **Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2,** les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de :

	Non réglementé	1 arbre de haute tige par tranche de 500m² de surface libre	1 arbre de haute tige par tranche de 200m² de surface libre	1 arbre de haute tige par tranche de 100m² de surface libre	2 arbres de haute tige par tranche de 100m² de surface libre	1 arbre de haute tige pour 60m² de surface de pleine terre
Angresse	■					
Azur	■					
Benesse-Maremne				■		
Capbreton				■		
Josse		■				
Labenne	■					
Magescq	■					
Messanges	■					
Moliets-et-Maa	■					
Orx		■				
Saint-Geours-de-Maremne	■					
Saint-Jean-de-Marsacq	■					
Saint-Martin-de-Hinx	■					
Saint-Vincent-de-Tyrosse			■			
Sainte-Marie-de-Gosse	■					
Saubion	■					
Saubrigues	■					
Saubusse	■					
Seignosse						■
Soorts-Hossegor					■	
Soustons	■					
Tosse	■					
Vieux-Boucau-les-Bains					■	

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

VEGETALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Localisation	Objectif
Zones U, MACS	• Préciser les modalités d'application de la règle (comptabilisation du nombre d'arbres exigées, dispositif complémentaire au reste des espaces libres) • Regrouper les dispositions relatives aux plantations sur les espaces de stationnement (B) avec celles relatives aux espaces libres (A).

Avant *Après*

B) Dans les secteurs mixtes et à vocation résidentielle repérés au document graphique 3.2.2, il sera exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules la plantation de :

Stationnement et plantations	Sans objet	1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.	1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
Angresse	■		
Azur		■	
Benesse-Maremne			■
Capbreton	■		
Josse			■
Labenne	■		
Magescq		■	
Messanges	■		
Moliets-et-Maa	■		
Orx	■		
Saint-Geours-de-Maremne	■		
Saint-Jean-de-Marsacq	■		
Saint-Martin-de-Hinx	■		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		■	
Sainte-Marie-de-Gosse	■		
Saubion	■		
Saubrigues	■		
Saubusse	■		
Seignosse			■
Soorts-Hossegor			■
Soustons	■		
Tosse	■		
Vieux-Boucau-les-Bains		■	

Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.
Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

Règles particulières
Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, les règles de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques, **sauf sur la commune de Soorts Hossegor.**

B) Plantations complémentaires dans les parties destinées au stationnement

Dans les secteurs de mixtes et à vocation résidentielle repérés au document graphique 3.2.2, il sera exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules la conservation ou la plantation de :

Stationnement et plantations	Sans objet	1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement.	1 arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 6 places de stationnement
Angresse	■		
Azur		■	
Benesse-Maremne			■
Capbreton	■		
Josse			■
Labenne	■		
Magescq		■	
Messanges	■		
Moliets-et-Maa	■		
Orx	■		
Saint-Geours-de-Maremne	■		
Saint-Jean-de-Marsacq	■		
Saint-Martin-de-Hinx	■		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		■	
Sainte-Marie-de-Gosse	■		
Saubion	■		
Saubrigues	■		
Saubusse	■		
Seignosse			■
Soorts-Hossegor			■
Soustons	■		
Tosse	■		
Vieux-Boucau-les-Bains		■	

Modalité d'application
- *Le nombre de plantations exigées pour les places de stationnement s'additionnent à celles exigées pour le reste des espaces libres.*
- *La règle d'1 arbre pour 2 places de stationnement fonctionne par tranche complète (1 place = 0 arbre, 3 places = 1 arbre,), tandis que celle d'1 arbre pour 6 places fonctionne par tranche entamée (3 places = 1 arbre et 7 arbres = 2 arbres)*

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – REGLES PARTICULIERES

Localisation	Objectif
Zones U Benesse Maremne	Afin d'accompagner qualitativement la réalisation d'opération de densification au sein du tissu urbain, imposer la réalisation d'espaces communs.

Avant

Règles particulières :

	Type d'opération d'aménagement	Secteur d'application	Règles d'espaces libres/plantations
Angresse et Soustons	au moins 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	au minimum 25% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

Après

	Type d'opération d'aménagement	Secteur d'application	Règles spécifiques concernant les espaces libres et les plantations
Angresse, Soustons et ~~Bénesse-~~ Maremne	~~au moins~~ à partir de 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	25% au minimum de cette surface doit être aménagée en espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A12 – STATIONNEMENT

Localisation	Objectif
Zone U MACS	Intégrer les obligations en matière de performance environnementale prévues par l'article 47 de la loi Energie-Climat du 9 novembre 2019, qui s'appliquent déjà aux demandes d'autorisation déposées à compter de la publication de ladite loi, pour les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public créant plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol (article L.111-18-1 du code de l'urbanisme).
Zone U Soorts Hossegor	Reformuler la règle particulière concernant Soorts Hossegor concernant les places de stationnement supplémentaires exigées en cas d'extension, de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination, qui prêtait à interprétations

Avant *Après*

Cette règle générale relative aux constructions neuves peut être majorée dans certaines communes ou minorée dans les centres urbains denses ou assorties de règles qualitatives (CF règles particulières page suivante)

En cas d'extension ou réhabilitation d'un logement, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux **(hormis sur la commune de Soorts Hossegor)**. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

En cas d'extension ou réhabilitation d'un logement, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux ~~**(hormis sur la commune de Soorts Hossegor)**~~. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

Règles particulières

Cette règle générale relative aux constructions neuves peut être majorée dans certaines communes ou minorée dans les centres urbains denses ou assorties de règles qualitatives (CF règles particulières page suivante)

Sur la commune de Soorts Hossegor, des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur).

Les parcs de stationnement couverts de plus de 1.000 mètres carrés devront intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation représentant au minimum 30% de la surface des ombrières.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones U	• **Capbreton** : afin d'anticiper les effets de la forte densification du tissu urbain, exiger 2 places/logement (règle générale) plutôt qu'1 seule (au regard du risque de report du stationnement sur le domaine public) et accentuer les exigences en matière de stationnement vélo. • **Magescq** : afin d'anticiper les effets de la forte densification du centre bourg, exiger 2 places/logement (au regard du risque de report du stationnement sur le domaine public) et accentuer les exigences en matière de stationnement des visiteurs • **Soorts Hossegor :** réglementer le nouveau secteur régi par une emprise au sol de 35%, créé dans le cadre de la modification simplifiée. • **Vieux Boucau** : supprimer la disposition concernant les projets comportant un seul logement (qui devait déjà l'être dans le dossier d'approbation du PLUI) la règle générale s'applique dans ce cas.

Avant *Après*

Règles particulières

HABITAT	Secteur d'application*	REGLES PARTICULIERES
Angresse	Zone U	3 places de stationnement minimum sont exigées par logement.
Capbreton	emprises au sol de 60% et de 40%	• 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement • 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux). • pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.
Magescq	emprise au sol non réglementée	• Logements de surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² : pas d'obligation dans le cas général. • Logements de surface de plancher est supérieure à 50 m² : 1 place par logement dans le cas général.
Soorts-Hossegor	emprises au sol de 20% et de 30%	les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.
	emprise au sol de 50%	les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain
Vieux-Boucau-les-Bains	Non réglementée	le stationnement est non réglementé.
	emprise au sol de 80%	pour les constructions nouvelles comprenant plus d'1 logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. ~~Dans le cas d'un projet ne portant que sur 1 seul logement, le ratio est ramené à 1 emplacement par logement.~~
	emprise au sol de 60%	les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

Règles particulières

HABITAT	Secteur d'application*	REGLES PARTICULIERES
Angresse	Zone U	3 places de stationnement minimum sont exigées par logement.
~~Capbreton~~	~~emprises au sol de 60% et de 40%~~	~~• 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement~~ ~~• 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux).~~ ~~• pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.~~
Capbreton	Zone U	Le nombre de places vélo dans un local fermé sera égale au places de stationnement véhicules exigées
Magescq	~~emprise au sol non réglementée~~ Zone U	~~• Logements de surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² : pas d'obligation dans le cas général.~~ ~~• Logements de surface de plancher est supérieure à 50 m² : 1 place par logement dans le cas général.~~ La règle générale relative au stationnement s'applique sauf pour les places visiteurs : 1 place visiteur pour 4 logements.
Soorts-Hossegor	emprises au sol de 20% et de 30%	Les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.
	emprise au sol de 35% et 50%	les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain
Vieux-Boucau-les-	Non réglementée	le stationnement est non réglementé.
	emprise au sol de 80%	pour les constructions nouvelles comprenant plus d'1 logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. ~~Dans le cas d'un projet ne portant que sur 1 seul logement, le ratio est ramené à 1 emplacement par logement.~~

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Zones U MACS	Préciser que la règle s'applique pour les emplacements HLL et les mobil homes
Zones U Soustons	Encourager l'implantation de commerces et de restaurants dans la centralité urbaine en les exonérant d'aménager des places de stationnement.
Zone U Soorts Hossegor	Supprimer certaines dispositions inscrites comme règles particulières alors qu'il s'agit des dispositions générales applicables aux 23 communes.

Avant

- **Hébergement hôtelier et touristique :**
- dans le cas de projet hôtelier, une place de stationnement par chambre est exigée
- dans le cas d'Habitations Légères de Loisirs, une place de stationnement par emplacement est exigée
- dans les Parcs Résidentiels de Loisirs, 1 place visiteur supplémentaire est exigée pour 6 emplacements

Règles particulières

- **Sur les communes de Benesse Maremne, Capbreton, Moliets et Maa, Seignosse, Soorts Hossegor et Tosse**, les activités de commerces de détails et de restauration ne sont pas réglementées en terme de stationnement dans les zones de mixité renforcée ou les linéaires commerciaux matérialisés dans le document graphique n°3.2.2.

Règles de stationnement pour les autres usages	Bureaux et professions libérales au sein des zones sur lesquelles l'emprise au sol est égale ou inférieure à 30%	Etablissements hôteliers	Commerces et bureaux	Salles de spectacle, salles polyvalentes ou sportives
Saint-Vincent-de-Tyrosse		1 place pour 20 m2 de surface de plancher	2 places pour 60 m2 de surface de plancher	
Soorts-Hossegor	1 place pour 20m² de plancher	1 place par chambre	Surface au moins égale 60% de la surface de plancher	1 place de stationnement pour 5 spectateurs
Soorts-Hossegor pour le secteur soumis à 47% d'emprise au sol			Surface au moins égale 30 % de la surface de plancher	

Après

- **Hébergement hôtelier et touristique :**
- dans le cas de projet hôtelier, une place de stationnement par chambre est exigée
- dans le cas d'Habitations Légères de Loisirs ou de mobil-homes, une place de stationnement par emplacement est exigée
- dans les Parcs Résidentiels de Loisirs, 1 place visiteur supplémentaire est exigée pour 6 emplacements

- **Sur les communes de Benesse Maremne, Capbreton, Moliets et Maa, Seignosse, Soorts Hossegor, Tosse et Soustons** les activités de commerces de détails et de restauration ne sont pas réglementées en terme de stationnement dans les zones de mixité renforcée ou les linéaires commerciaux matérialisés dans le document graphique n°3.2.2.

Règles de stationnement pour les autres usages	Bureaux et professions libérales au sein des zones sur lesquelles l'emprise au sol est égale ou inférieure à 30%	Etablissements hôteliers	Commerces et bureaux	~~Salles de spectacle, salles polyvalentes ou sportives~~
Saint-Vincent-de-Tyrosse		1 place pour 20 m2 de surface de plancher	2 places pour 60 m2 de surface de plancher	
Soorts-Hossegor	1 place pour 20m² de plancher	1 place par chambre	~~Surface au moins égale 60% de la surface de plancher~~ La règle générale s'applique	~~1 place de stationnement pour 5 spectateurs~~
Soorts-Hossegor pour le secteur soumis à 47% d'emprise au sol			Surface au moins égale 30 % de la surface de plancher	

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

A13 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Localisation	Objectif
Zone U Soustons	**ACCES** Anticiper les impacts des divisions parcellaires en renforçant les exigences en terme d'accès dès la création d'un logement.

Avant

- **Sur la commune de Soustons,** les accès ou bande de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres minimum, incluant une chaussée de 3,5 mètres minimum sur toute la longueur.

Après

- **Sur la commune de Soustons,** ~~les accès ou bande de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres minimum, incluant une chaussée de 3,5 mètres minimum sur toute la longueur.~~

les accès ou bande de desserte desservant un seul logement doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. S'ils desservent plus d'un logement, les accès et bande de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres, incluant une chaussée de 3,5 m minimum sur toute la longueur.

A14 – MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUI

Localisation	Objectif
Vieux Boucau	• Recensement du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : assortir certains bâtis repérés de prescriptions architecturales issues du PLU et supprimer l'identification d'un bâti (parcelle n°AL0259) puisqu'un permis de démolir a été accordé en 2010. • Insérer des prescriptions relatives à l'aménagement des terrasses commerciales, telles qu'existantes dans le précédent PLU. Ces dispositions visent à mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager, à assurer l'accessibilité et la sécurité de tous les usagers de l'espace public et à améliorer le cadre de vie par une harmonisation de l'occupation du domaine public.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021

ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Avant (Vieux Boucau)

VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0144	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AI0006	INACCESSIBLE
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0211	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0111	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0233	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0336	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0268	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0259	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0402	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0145	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0017	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0010	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0009	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0167	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0152	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0206	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0292	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0006	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0109	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0002	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0002	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0013	INACCESSIBLE
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0121	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0120	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0117	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0065	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS		
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0174	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0068	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0070	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0022	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0036	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0293	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0333	

VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0391	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0345	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0018	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0309	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0297	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0325	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0187	INACCESSIBLE
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0016	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0014	INACCESSIBLE
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0017	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0013	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0007	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0005	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	39 rue de la plage (ex AN0216)	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0189	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0129	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0178	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN063 et AN0064	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0168	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0170	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0166	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0161	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0162	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0083	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0313	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0299	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0300	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0322	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0287	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	2 rue de la gare (ex AL0138)	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0140	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0072	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0071	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0076	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0088	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0428	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0390	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0034	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0361	

Après (Vieux Boucau)

VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0144	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AI0006	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0211	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK224	Repérage issu du PLU préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0111	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0233	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0336	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0268	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0259	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0402	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0145	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0017	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0010	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0009	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0167	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0152	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0206	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0292	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0006	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0109	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0002	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0002	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0013	INACCESSIBLE
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0121	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0120	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0117	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0065	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	???	???
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0174	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0068	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0070	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0022	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0036	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0293	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0333	préconisations

VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0391	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0345	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0018	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0309	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0297	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0325	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0187	INACCESSIBLE
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0016	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0014	INACCESSIBLE
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0017	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0013	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0007	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0005	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	39 rue de la plage (ex AN0216)	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0189	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AP0129	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0178	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN063 et AN0064	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0168	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0170	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0166	Repérage issu du PLU préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0161	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AO0162	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AN0083	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0313	Repérage issu du PLU préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0311	Repérage issu du PLU préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0313	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0299	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0300	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0322	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0323	Repérage issu du PLU préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0287	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	2 rue de la gare (ex AL0138)	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0140	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0072	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0071	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0076	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AL0088	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0428	préconisations
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0390	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0034	
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	AK0361	préconisations

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Tosse	Recensement du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : joindre un atlas photographique, actualiser les fiches sur les bâtis patrimoniaux à protéger en fonction des nouvelles identifications (7 bâtis supplémentaires) et mettre à jour les références cadastrales (3 bâtiments)

Avant

TOSSE	AS0091	ds demande commune
TOSSE	AS0088	
TOSSE	AS0163	
TOSSE	AR0118	
TOSSE	AB0370	
TOSSE	AV0053	
TOSSE	AT0124	
TOSSE	AT0069	
TOSSE	AT0001	
TOSSE	AV0050	
TOSSE	AC0057	
TOSSE	AC0056	
TOSSE	AC0052	maison de 1870
TOSSE	AC0056	
TOSSE	AC0072	
TOSSE	AC0081	
TOSSE	AV0002	
TOSSE	AV0006	
TOSSE	AV0060	maison de 1850
TOSSE	AD0139	
TOSSE	AD0099	
TOSSE	AT0017	
TOSSE	AT0033	maison de 1880
TOSSE	AD0106	
TOSSE	AI0258	
TOSSE	AE0054	
TOSSE	AE0058	
TOSSE	AI0218	
TOSSE	AI0107	
TOSSE	AK0003	
TOSSE	AI0094	
TOSSE	AI0090	

Après

TOSSE	AS0091	
TOSSE	AS0088	
TOSSE	AS0163	
TOSSE	AR0118	
TOSSE	AB0370	
TOSSE	AV0053	
TOSSE	AT0124	
TOSSE	AT0069	
TOSSE	AT0001	
TOSSE	AV0050	
TOSSE	AC0088	Ancienne AC0057
TOSSE	AC0086	Ancienne AC0056
TOSSE	AC0052	maison de 1870
TOSSE	AC0086	Ancienne AC0056
TOSSE	AC0072	
TOSSE	AC0081	
TOSSE	AV0002	
TOSSE	AV0006	
TOSSE	AV0060	maison de 1850
TOSSE	AD0139	
TOSSE	AD0099	
TOSSE	AT0017	
TOSSE	AT0033	maison de 1880
TOSSE	AD0452	Ancienne AD0106
TOSSE	AI0258	
TOSSE	AE0082	Ancienne AE0054
TOSSE	AE0058	
TOSSE	AI0218	
TOSSE	AI0107	
TOSSE	AK0003	
TOSSE	AI0094	
TOSSE	AI0090	
TOSSE	AI0120	
TOSSE	AN0026	
TOSSE	AN0101	
TOSSE	AI0006	
TOSSE	AI0005	
TOSSE	AI0505	
TOSSE	AI0061	

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

B. PROCEDER A DES AJUSTEMENTS SUR DES SECTEURS DE PROJETS (OAP)

C1 - CREATION OU MODIFICATION DU PHASAGE DES OAP

Localisation	Objectif
Benesse Maremne	Maîtriser le rythme de développement de la commune en introduisant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : l'OAP n°2 sera urbanisée à compter de 2023

	Avant	*Après*
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs	~~L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme/moyen, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.~~ **L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation :** **- A court/moyen terme pour les OAP n° 1 et 3 sur la période 2020-2030.** **- À partir de 2023 pour l'OAP n°2**

Localisation	Objectif
Orx	Maîtriser le rythme de développement de la commune en précisant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP n°2 et n°3

	Avant	*Après*
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant : Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 délimitée à l'OAP n°1 pourront démarrer après achèvement à 70% de l'opération n°1 Non réglementé pour les OAP n°2, n°3	**1/Echéancier** L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant : Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 délimitée à l'OAP n°1 pourront démarrer après achèvement à 70% de l'opération n°1 ~~Non réglementé pour les OAP n°2, n°3~~ L'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement des travaux sur le secteur de l'OAP n°2.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Saint Martin de Hinx	**Modifier l'ordre de priorité des OAP : 1 et 2 puis 3 et 4.** L'implantation prochaine d'un futur supermarché à l'entrée du village, face à l'OAP n°1, nécessitera un aménagement sécurisé commun sous forme de giratoire afin de desservir les 2 projets de part de d'autre de la RD12. Une même temporalité doit donc être adoptée pour ces 2 projets, à court terme, avant 2025 (alors que l'échéancier initial prévoyait une réalisation de l'OAP n°1 en 2025). Afin de limiter les impacts sur la STEP, dans l'attente de ses travaux d'extension, l'urbanisation de l'OAP n°4 est reportée en 2025.

Avant *Après*

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs : OAP n°2 et n°4 : à court terme avant 2025 OAP n°1 et n°3 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration

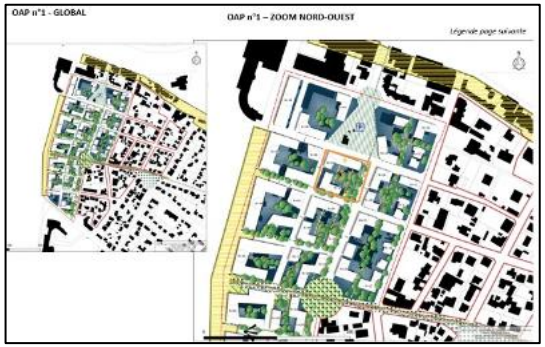
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs : ~~OAP n°2 et n°4~~ OAP n°1 et n°2: à court terme avant 2025 ~~OAP n°1 et n°3~~ OAP n°3 et n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

C2 – RECTIFIER DES ERREURS MATERIELLES

Localisation	Objectif
Capbreton OAP1	**Risques** • Pour davantage de lisibilité, les éléments relatifs aux risques connus sont rappelés (érosion du trait de côte, risques littoraux) • Rappeler les dispositions générales du règlement en zone U concernant la prise en compte des risques littoraux • Rectifier une erreur matérielle concernant l'érosion du trait dont le tracé correspond à la projection du trait de côte à échéance 100 ans (conformément au PPRL en cours d'élaboration et au document graphique du PLUI).

Avant



C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pour l'OAP n°1 : le trait de côte 2060 devra être respecté dans l'aménagement du site. Par ailleurs, les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation.

Après

- Dans les secteurs de l'OAP n°1 soumis à des risques d'érosion trait de côte à 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;

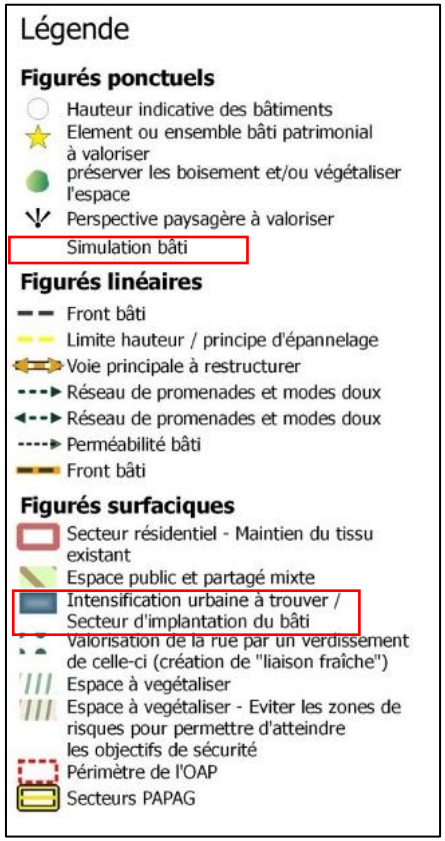
1. **En l'absence de PPR approuvé**, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
2. **Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau** en cous d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUi.

- Pour l'OAP n°1 : le trait de côte ~~2060~~ 2100 et le risque de submersion marine devra être ~~respecté~~ prise en compte dans l'aménagement du site.
- ~~Par ailleurs~~ Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation.

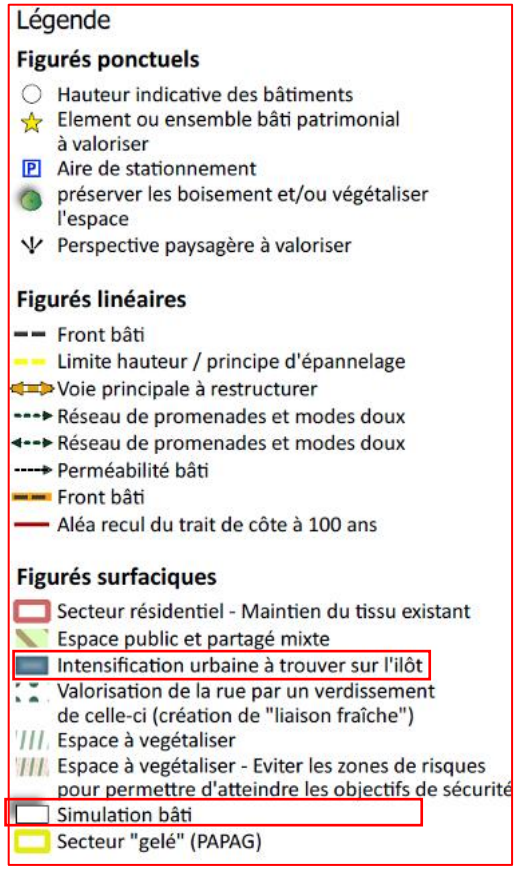
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Capbreton OAP1	Clarifier le schéma d'aménagement du front de mer qui privilégie une intensification urbaine réfléchie à l'échelle de l'îlot (et non à la parcelle) avec une simulation quant à l'implantation des futurs bâtiments sur chaque îlot : modification des éléments de légende sur la simulation bâti et l'intensification urbaine

Avant



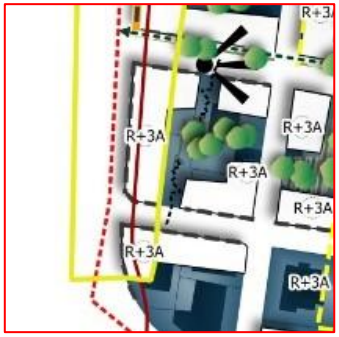
Après



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

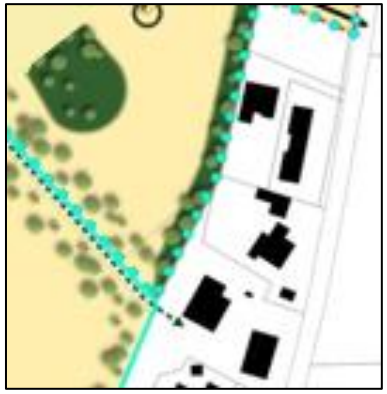
Localisation	Objectif
Capbreton OAP1	Clarifier le schéma d'aménagement du front de mer qui est concerné par un PAPAG : pour davantage de lisibilité, le PAPAG apparaitra au 1er plan, et non en arrière-plan (sous les bâtis existants).

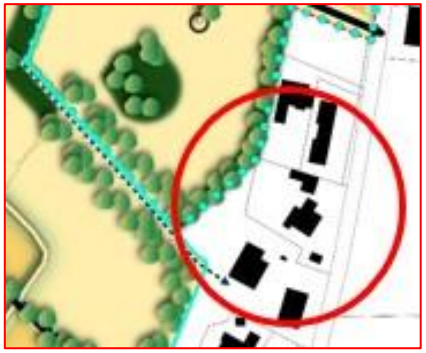
Avant (zoom) *Après (zoom)*



Localisation	Objectif
Labenne OAP 4	Revoir la délimitation de l'OAP qui empiète sur un fond de jardin appartenant à la parcelle mitoyenne (environ 500 m²). Cette modification n'entraîne pas une réduction des droits à construire sur le périmètre de l'OAP, un boisement étant à préserver sur ce secteur.

Avant (zoom) *Après (zoom)*

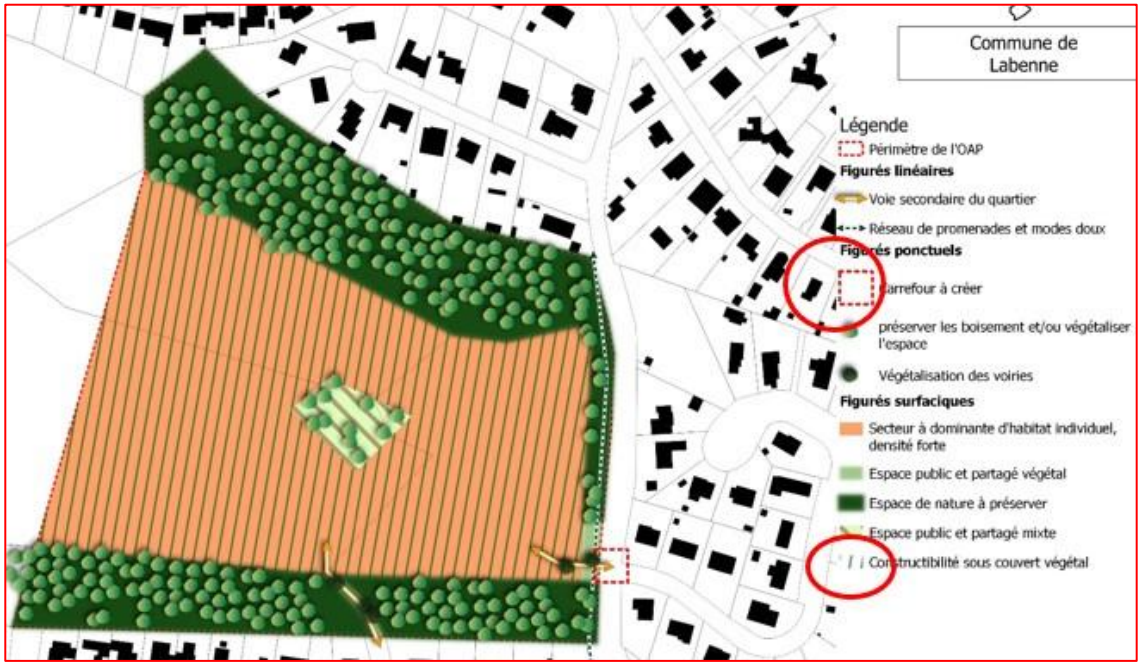




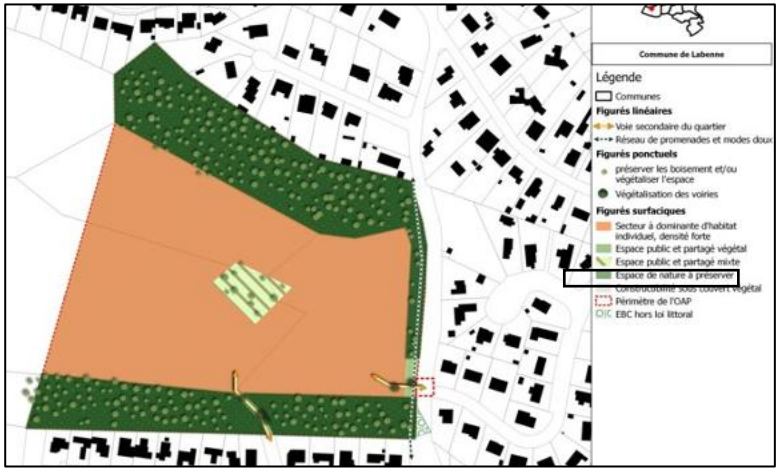
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Labenne OAP 6	Dans la légende du schéma d'aménagement, retrouver les éléments représentés dans le projet de PLUI arrêté par le conseil communautaire du 11 juillet 2019 et qui ont disparus dans la formalisation du dossier d'approbation présenté au conseil communautaire du 27 février 2020 : carrefour à créer à rajouter dans la légende et constructions sous couvert boisé (présent dans la légende mais illisible dans le schéma).

Avant version arrêt *Après*



Avant version approbation

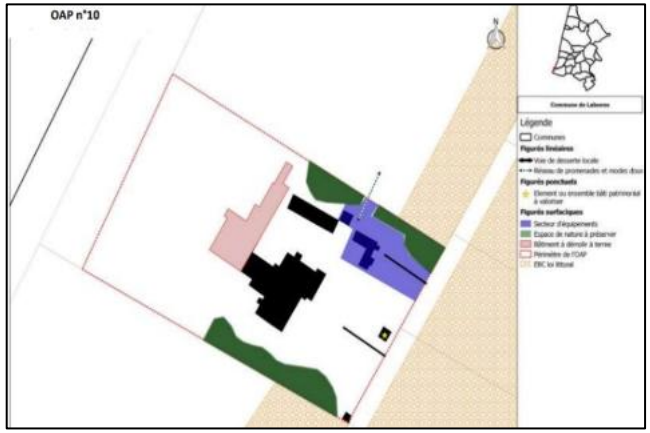


Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

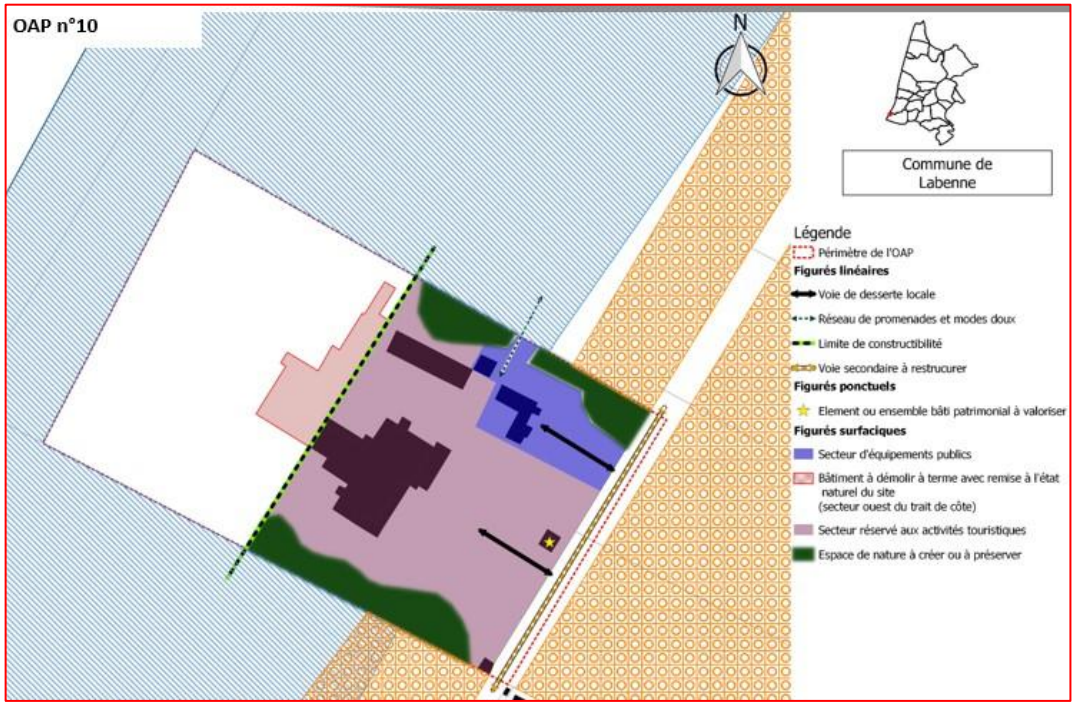
Localisation	Objectif
Labenne **OAP 10**	• Dans le schéma d'aménagement, retrouver les éléments représentés dans le projet de PLUI arrêté par le conseil communautaire du 11 juillet 2019 et qui ont disparus dans la formalisation du dossier d'approbation présenté au conseil communautaire du 27 février 2020 : secteur réservé aux activités touristiques, emprise foncière constructible, bâtiment à démolir avec remise à l'état naturel, érosion du trait de côte, aménagement de la voirie. • Préciser que les équipements à réaliser sur la partie Nord Est seront publics

Avant version arrêt

Avant version approbation



Après



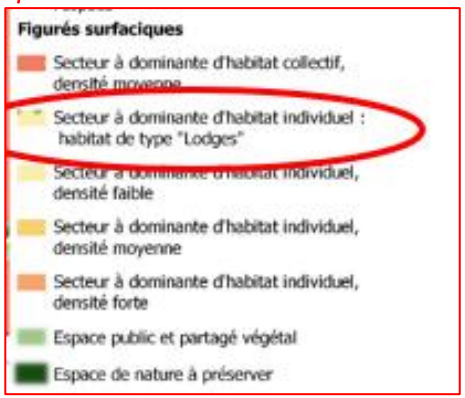
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Moliets **OAP 6**	• Rectifier une erreur matérielle concernant le calcul de la densité souhaitée de logements : la surface de l'OAP s'élevant à plus de 6 ha et la densité brute étant estimée à 4 logements par ha, environ 45 logements sont autorisés (non 30) • Rectifier la légende de l'OAP qui fait référence trop précisément à un porteur de projet (Starck) et à une densité très faible (5 logements/ha) : préciser uniquement le type d'habitat attendu (individuel, Lodges)

Avant

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 45 logements OAP n°4 : Environ 30 logements OAP n°5: Environ 25 logements OAP n°6 : Environ 30 logements

Après

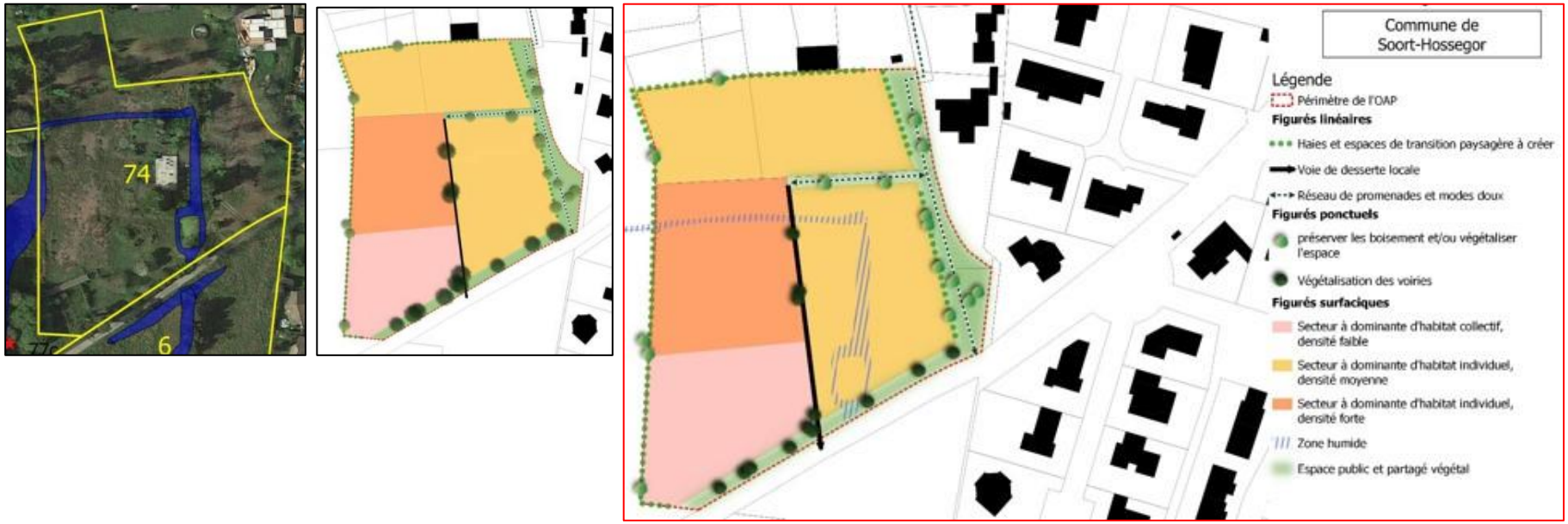


Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 45 logements OAP n°4 : Environ 30 logements OAP n°5: Environ 25 logements OAP n°6 : Environ ~~30~~ 45 logements

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Soorts Hossegor OAP1	Réintégrer la zone humide apparaissant dans l'étude sur les zones humides (annexée au rapport de présentation) mais qui a été oubliée depuis l'arrêt du projet de PLUI.

Avant *Après*



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Vieux Boucau OAP	MIXITE FONCTIONNELLE Autoriser l'hébergement hôtelier et touristique pour ne pas compromettre l'activité existant actuellement sur certains sites (colonies de vacances). A travers les OAP, il s'agit d'anticiper les éventuelles mutations vers d'autres usages qui pourraient intervenir dans l'avenir en encadrant les destinations futures, sans remettre en cause l'usage actuel.

Avant

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les ~~6~~ 8 secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

Après

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les ~~6~~ 8 secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public sans remettre en cause l'usage actuel de certains sites participant au tourisme social. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble* ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …)*

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Vieux Boucau **OAP 5 et 6**	Rectifier les incohérences relatives aux espaces boisés à préserver ou à créer d'une surface de 1.3 ha pour les 2 OAP alors que les emprises totales des OAP s'élèvent respectivement à 0.6 ha et 1.6 ha. Une proportion minimale de 30% d'espaces boisés sera préservée ou créée.

Avant

Surface OAP	verts et/ou boisés OAP n°4 : 5,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°5 : 0,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°6 : 1,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés

Après

Surface OAP	OAP n°4 : 5,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°5 : 0,6 ha dont env. ~~1,3 ha~~ 0,2 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°6 : 1,6 ha dont env. ~~1,3 ha~~ 0,8 ha laissés en espaces verts et/ou boisés

Localisation	Objectif
OAP économie/ zones de proximité	DESTINATIONS • Préciser que le commerce de plus de 1000m² est autorisé dans la ZACOM, conformément à celle présente sur la commune de Messanges, matérialisée dans le document graphique 3.2.2. • Clarifier le cas des commerces supérieurs à 300m² : dans la rédaction initiale, seuls ceux inférieurs à 300m² étaient explicitement réglementés (interdits), créant un doute en terme d'interprétation pour les autres types de commerces.

Avant

Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.	**Habitation** ✓ Logement ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma

Après

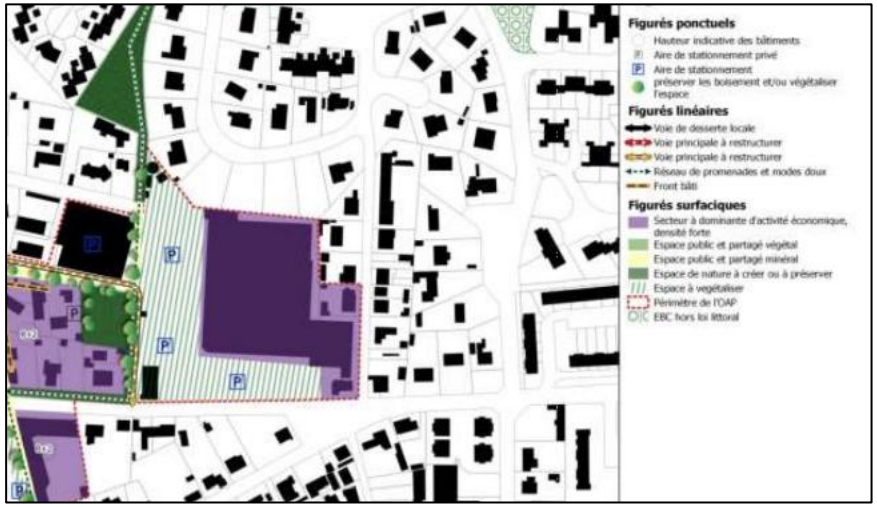
Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. **Commerce** ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m2 de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM»	**Habitation** ✓ Logement ✓ Hébergement **Commerce et activités de service** ✓ Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

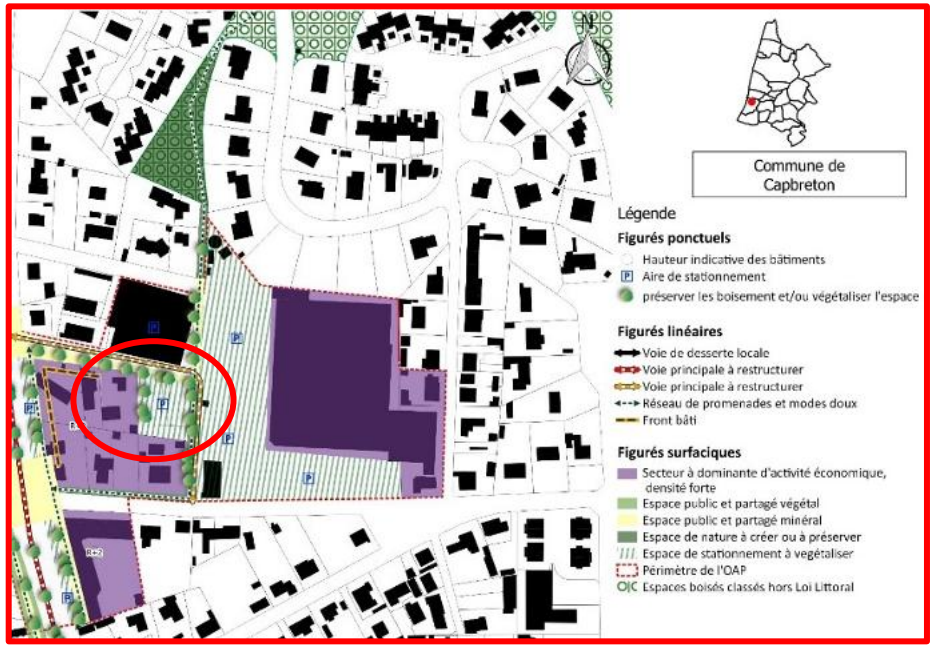
C3 - ADAPTER LES OAP A L'EVOLUTION DU PROJET URBAIN

Localisation	Objectif
Capbreton **OAP économique Les Cigales**	**OAP n°2 relative au site Leclerc :** rectifier des erreurs matérielles dans le schéma d'aménagement : repositionner vers l'Est un espace de stationnement localisé sur la future station de lavage. L'espace de nature à créer à cet endroit n'a plus sa raison d'être : le stationnement créé devra toutefois être végétalisé.

Avant



Après



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Capbreton **OAP économique Les Cigales**	**TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES ET STATIONNEMENT** Alléger les obligations d'espace de pleine terre de 30 à 25%, tout en prévoyant des nouvelles dispositions garantissant la perméabilité du stationnement (revêtement perméable et infiltrant à hauteur de 50%).

Avant

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les espaces verts de pleine terre devront représenter au moins 30% de la superficie du terrain. Pour les sites intégrés au plan Patrimoine 3.2.7., leurs espaces en pleine terre devront représenter 60% de la superficie du terrain d'assiette.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

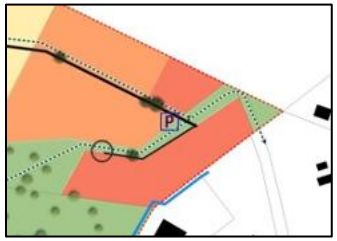
Après

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les espaces verts de pleine terre devront représenter au moins ~~30%~~ 25% de la superficie du terrain. Pour les sites intégrés au plan Patrimoine 3.2.7., leurs espaces en pleine terre devront représenter 60% de la superficie du terrain d'assiette.

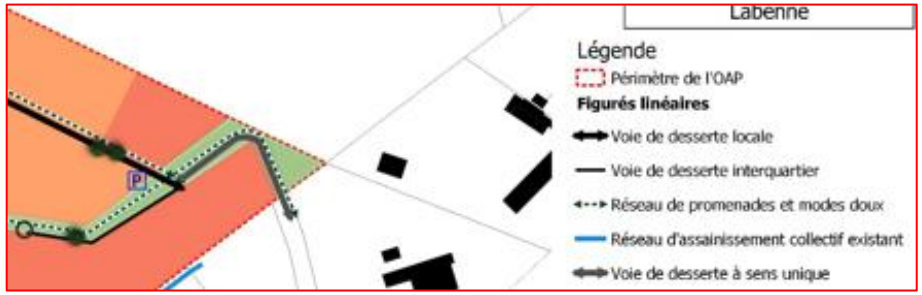
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Toute création de surface de stationnement devra comporter des places avec revêtement perméable et infiltrant à hauteur de 50%.

Localisation	Objectif
Labenne **OAP 7**	**DESSERTE DU PROJET** Sur le schéma d'aménagement, ajouter une desserte à sens unique, en complément de la voie verte au nord de l'OAP (le sens de circulation restant à préciser en phase opérationnelle). L'objectif est d'assurer la liaison avec la RD810 par le chemin existant propriété de la commune et ainsi répartir les flux de véhicules de la future opération de 80 logements

Avant



Après



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Magescq OAP 7	LOGEMENT • Supprimer l'obligation de 35% de logements sociaux, la compatibilité avec le PLH étant assuré au regard des logements locatifs sociaux déjà réalisés. • Préciser la densité maximale attendue de 50 logements (et non environ) et simplifier sa répartition spatiale (mixité souhaitée sans localisation précise)

Avant

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 50 logements OAP n°2 : Environ 32 logements

C. MIXITE SOCIALE

35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 et 2, répartis de la manière suivante :
- 20% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété.

Après

Figurés surfaciques

- Secteur d'équipements publics
- Espace public et partagé végétal
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel

Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : ~~Environ~~ 50 logements maximum OAP n°2 : Environ 32 logements

C. MIXITE SOCIALE

35% minimum de logements sociaux devront être réalisés ~~au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 et 2~~ au sein du programme d'aménagement de l'OAP n°2, répartis de la manière suivante :
- 20% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Magescq OAP 7	DESSERTE • Augmenter les attentes pour le stationnement vélo au regard de la proximité du centre-ville, 1 place par tranche de 4 logements étant insuffisant. • Renforcer la sécurité concernant la desserte du projet (au regard du flux de circulation et de la proximité de l'école) en réduisant le nombre d'accès sur la RD (1 entrée et 1 sortie distinctes sont exigées), avec une desserte interne en sens unique devant pénaliser le moins possible la sécurisation du futur équipement public (avec un tracé en fond de parcelle à privilégier).

Avant

Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Réseau de promenades et modes doux

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :
- OAP n° n°1 : l'avenue du Marensin
- OAP n° n°2 : la route de Grandmaison

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

Après

Figurés linéaires
Voie secondaire du quartier
Réseau de promenades et modes doux

Figurés ponctuels
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Végétalisation des voiries
Entrée/Sortie à sens unique

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :
- OAP n° n°1 : l'avenue du Marensin
- OAP n° n°2 : la route de Grandmaison

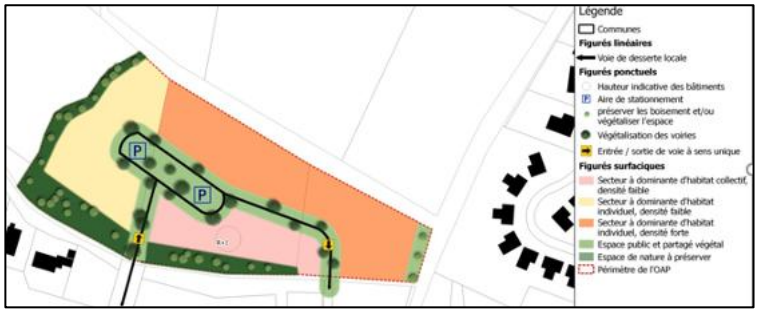
Dans le secteur d'OAP n°1 : le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération. Le tracé de la voie traversant l'espace d'équipement public garantira la sécurité de cet espace en maintenant, entre autre, une position en fond de périmètre d'OAP.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Sur le secteur de l'OAP n° 1 : 1 place de stationnement vélo est exigée par logement

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Saint Jean de Marsacq OAP 1	DESSERTE DU PROJET • Remplacer sur le schéma d'aménagement la voie de desserte prévue à l'Est par une voie verte. Pour des questions de sécurité, il est préférable que les nouveaux flux automobiles générés ne transitent pas devant les commerces existants et que l'accès au giratoire de la RD12 se fasse par la route de Latourne. • Dans la partie écrite, rectifier l'erreur matérielle relative à un accès par la RD12, en le remplaçant par accès par le Sud (rue des ortolAns/allée des platanes), et interdire également les voies en impasse.

Avant

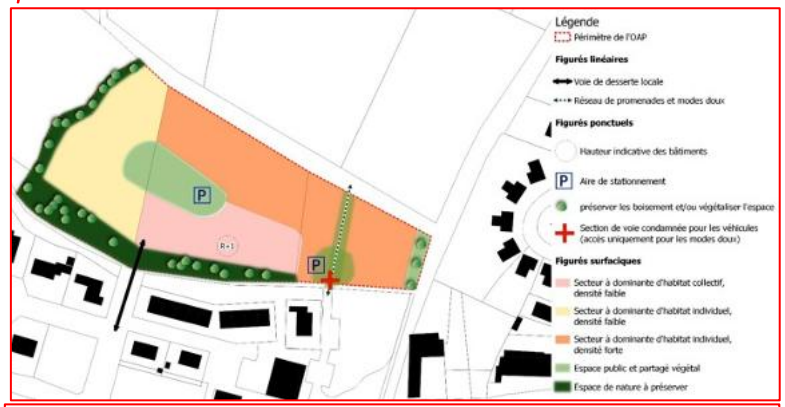


A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°1 : la RD 12 ;
- Pour l'OAP n°2 : la route des acacias ;
- Pour l'OAP n°3 : la route du stade.

Après



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°1 : ~~la RD 12 ;~~ l'intersection entre la rue des Ortolans et l'allée des Platanes ;
- Pour l'OAP n°2 : la route des acacias ;
- Pour l'OAP n°3 : la route du stade.

Dans le secteur d'OAP n°1 : Les nouvelles voies en impasse sont proscrites hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Saubrigues OAP habitat	Afin de favoriser l'insertion des projets dans le tissu résidentiel individuel peu dense environnant, préciser qu'au sein des 70% d'espaces artificialisés, 40% maximum concerneront l'emprise au sol des bâtiments, en cohérence avec la densité admise en zone Urbaine.

Avant

Emprise au sol / espaces libres :
- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

Après

Emprise au sol / espaces libres :
- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. **Au sein de chaque lot, il est exigé une emprise au sol maximale de 40%.**

Localisation	Objectif	*Avant*	*Après*
Saubrigues OAP habitat	En cohérence avec les règles architecturales appliquées en zone U (de degré 3), renforcer les dispositions prévues dans les OAP concernant les colorations des façades, la volumétrie, les toitures et les constructions bois.	• Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise. • Les volets battants en bois devront être privilégiés. • Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges. **Volumétrie :** • Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits. **Toitures** • Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ». • Les pentes de toit seront d'au moins 35%. • Les toitures seront au moins à deux eaux.	• Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve : - à différencier différents volumes d'une même construction, - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement. • Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise. • Les volets battants en bois devront être privilégiés. **Volumétrie :** • Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle). • Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le poolhouse, par exemple. Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux. **Toitures** • Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de ~~teinte naturelle claire~~, ~~à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».~~ • Les pentes de toit seront d'au moins 35%. (hors annexes) • Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches). • Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Soustons **OAP habitat**	Préciser les exigences en matière de qualité environnementale des projets (qualité des boisements, gestion des eaux pluviales) et de performance énergétique.

Avant

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.

Après

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées…), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- **Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP**

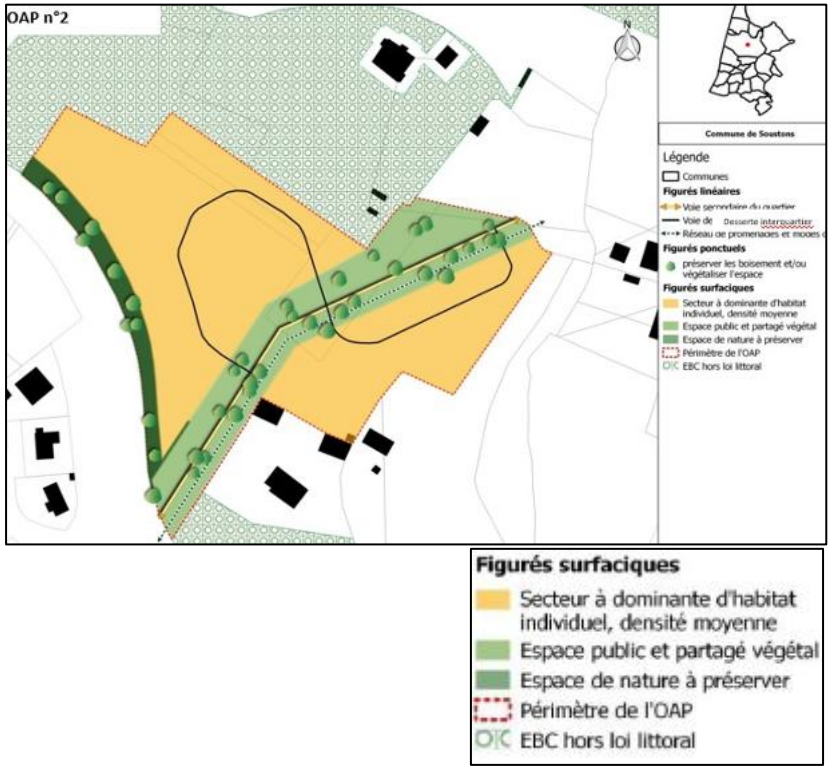
Orientations bioclimatiques des constructions :

- Les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les enjeux énergétiques et climatiques et notamment :
- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.

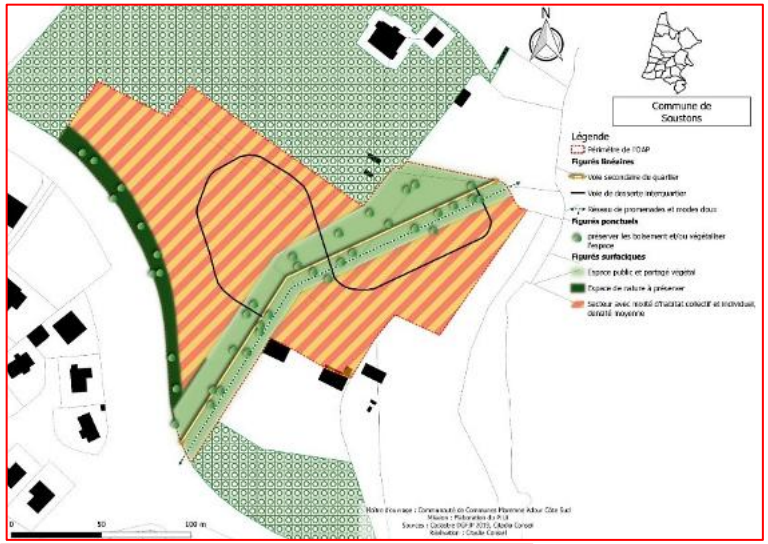
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

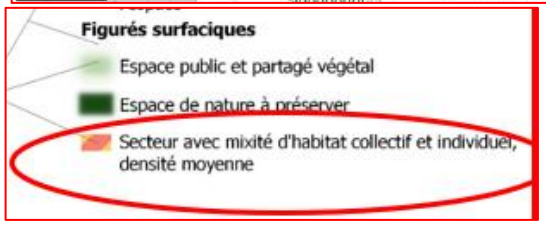
Localisation	Objectif
Soustons **OAP Habitat n°2**	Sans impacter le nombre de logements souhaités (70) et la densité moyenne du site (30 logements/ha), autoriser des formes urbaines plus diversifiées par une mixité d'habitat collectif et individuel (cette OAP ne prévoyant initialement que de l'habitat individuel)

Avant



Après

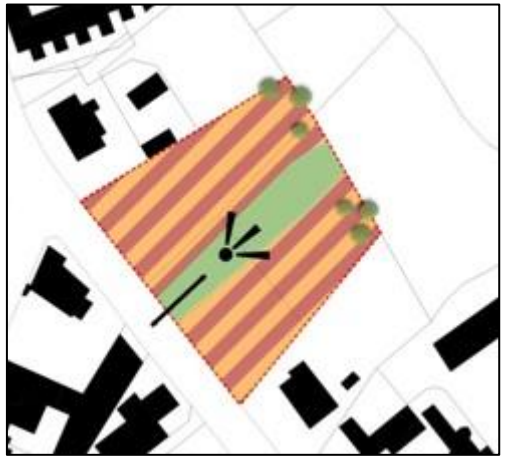


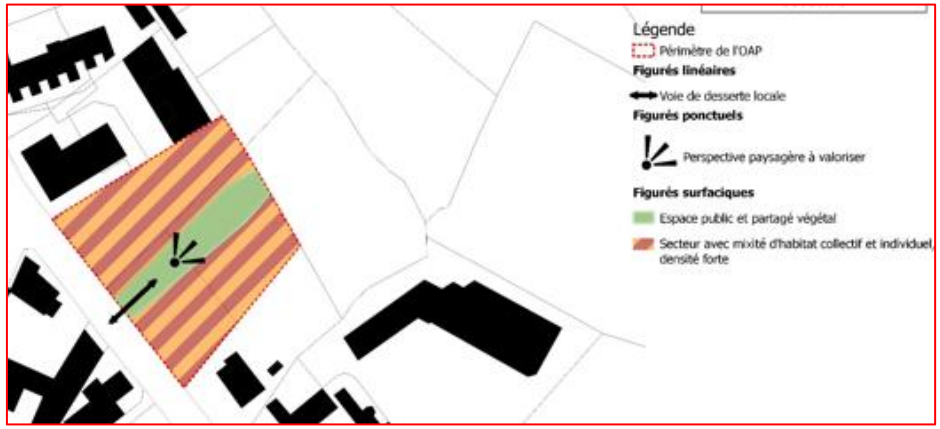


Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Soustons OAP Habitat n°4	• Retirer "préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace", étant donné les espaces naturels et boisés préexistants sur la frange Nord Est du projet et préservés par un classement en zone Naturelle. • Préciser l'offre de stationnement à prévoir pour les projets d'hébergement.

Avant *Après*





B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 1,5 places par logement ;
  - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.

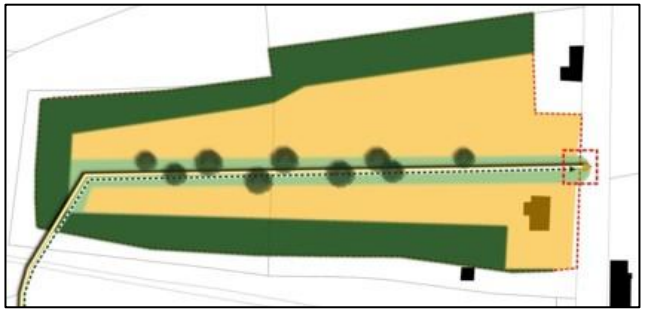
B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 1,5 places par logement ;
  - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.
- Sur l'OAP n°4, pour les hébergements, le nombre de places de stationnements à aménager doit correspondre aux besoins des résidents et des employés.

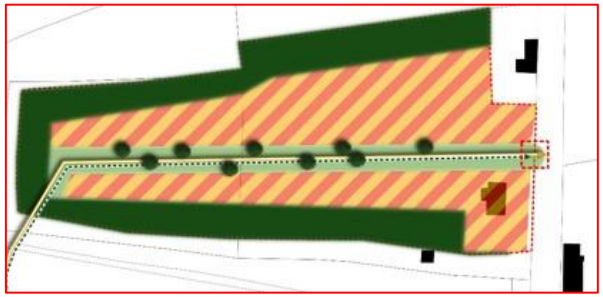
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

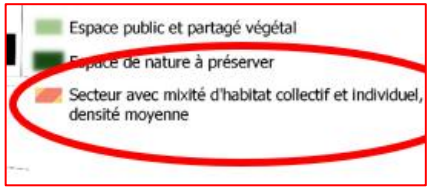
Localisation	Objectif
Tosse **OAP Habitat**	**FORMES URBAINES** • Sans impacter le nombre de logements souhaités ni la densité moyenne attendue, autoriser des formes urbaines plus diversifiées par une mixité d'habitat collectif et individuel (les OAP ne prévoyant initialement que de l'habitat individuel). • Rectifier une erreur matérielle sur l'OAP n°9 : le schéma d'aménagement prévoyait de l'habitat collectif, mais les éléments de programmation, dans la partie écrite, se limitait à de l'habitat individuel de densité moyenne.

***Avant** - Exemple sur OAP n°2*



***Après** - Exemple sur OAP n°2*

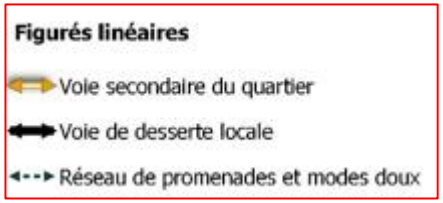




Localisation	Objectif
Tosse **OAP Habitat n°1**	**DESSERTE :** Ajouter un accès vers l'Est pour desservir la parcelle mitoyenne classée en zone U et située hors périmètre de l'OAP. Il s'agit de résoudre le problème d'accès de cette parcelle, qui ne peut pas bénéficier d'un accès par l'Ouest, depuis la RD652, pour des questions de sécurité routière. La réalisation de cette voirie suppose de supprimer la bande d'espaces de nature à préserver sur ce secteur.

Avant

Après



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

C4 - MISE EN COHERENCE DU REGLEMENT EN ZONE AU AVEC CELUI MODIFIE EN ZONE U

Localisation	Objectif
MACS	**Implantation des constructions :** Dans un souci de pédagogie, préciser les modalités de calcul du recul (au nu du mur),

Avant

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.

Après

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
19 communes sauf Josse, Soorts Hossegor, Soustons, Vieux Boucau	Clôtures • Clarifier, au regard des difficultés d'interprétations, les dispositifs interdits (car non pérennes) : brande, canisse, plastique, toile, etc. • Simplifier les dispositions applicables concernant les types de clôtures autorisées, les règlements de lotissement prenant le relais.

Avant

- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

<u>4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u>

1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. L'utilisation de tout autre matériau brande, cannisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois...) est interdite.

- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Après

- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- **Les matériaux non pérennes sont interdits**
- **Les** haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI).

~~4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :~~

1. ~~Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.~~
2. ~~Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.~~
3. ~~Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (proposition visant à interdire les «claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue).~~
4. ~~Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. L'utilisation de tout autre matériau brande, cannisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois...) est interdite.~~

- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
MACS Secteurs architecturaux Degré 2 - Vieux Boucau	Intégrer les évolutions apportées aux règles de qualité patrimoniale pour les zones U.

Avant

Conformément au règlement graphique Patrimoine, les OAP n°1 à 8 se trouve en « degré 2 ».

« DEGRE 2 » : DISPOSITION REGLEMENTAIRE

Volumétrie :

- Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.
- Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc…) et assemblées de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Façade :

- Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.
- Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Après

~~**Conformément au règlement graphique Patrimoine,** Les OAP n°1 à 8~~ **sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que les secteurs régies par les règles de DEGRES 2 en zone U.** ~~**se trouve en « degré 2 ».**~~

« DEGRE 2 » : DISPOSITION REGLEMENTAIRE

Volumétrie :

- Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.
- Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc…) et assemblées de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Façade :

- Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes ~~(proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).~~ Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.
- Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Messanges : **OAP5 économie** **Vieux Boucau : OAP7**	**Risque submersion :** Compléter les prescriptions relatives aux risques concernant les modalités de prise en compte de ce risque (conformément aux dispositions générales du règlement écrit)

Avant OAP5 Messanges

B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.

Après OAP5 Messanges

L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.

- Dans le secteur d'OAP soumis à des risques d'aléas submersion marine (Messanges), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;

  En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Avant OAP 7 Vieux Boucau

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Après OAP 7 Vieux Boucau

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs d'OAP soumis à des risques d'érosion trait de côte à 100 ans ou **aux aléas submersion marine**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la prescription suivante ;

  En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Saubusse **OAP 2**	**Atlas des zones inondables :** Compléter les prescriptions relatives aux risques concernant les modalités de prise en compte de cet aléa (conformément aux dispositions générales du règlement écrit)

Avant

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Après

- Dans les périmètres identifiés comme inondables dans le secteur d'OAP, toute construction ou changement de destination conduisant à la réalisation d'un nouveau logement est interdite.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits.
L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire.

Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

C. MODIFIER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES

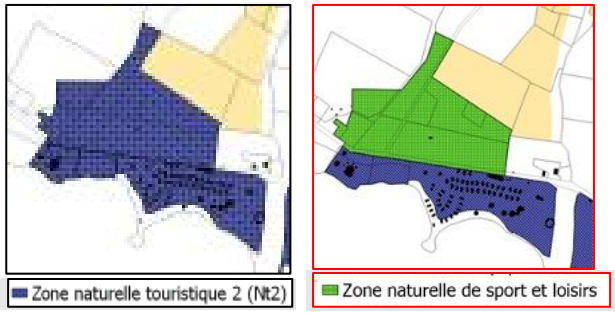
D1. ZONAGE (3.2.1)

Localisation	Objectif
Angresse	Rectifier une erreur matérielle concernant le périmètre de la zone U sur la ZAE du Tuquet. Conformément à la mise à jour des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31/12/2018 (suite à la recommandation formulée par la commission d'enquête), étendre la zone U suite à un permis de construire délivré en 2017. Ainsi, la nouvelle délimitation de la zone U sera cohérente avec le périmètre de la ZA transférée à MACS. Les plans relatifs aux prospects (emprise, hauteur, implantations) sont complétés en conséquence.

Avant *Après*

Localisation	Objectif
Azur	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone Nt2 dédiée aux hébergements touristiques existants. Le Nord de la route des campings n'accueillant pas de campings mais des activités récréatives, ce secteur doit être en zone N pour des activités de sports et de loisirs.
Azur	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone U (rue des libellules). Conformément à la mise à jour des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31/12/2018 (suite à la recommandation formulée par la commission d'enquête), étendre la zone U suite aux permis de construire délivrés en 2018, sans impacter l'EBC. Le réservoir de biodiversité et la trame bleue sont ajustés en conséquence.

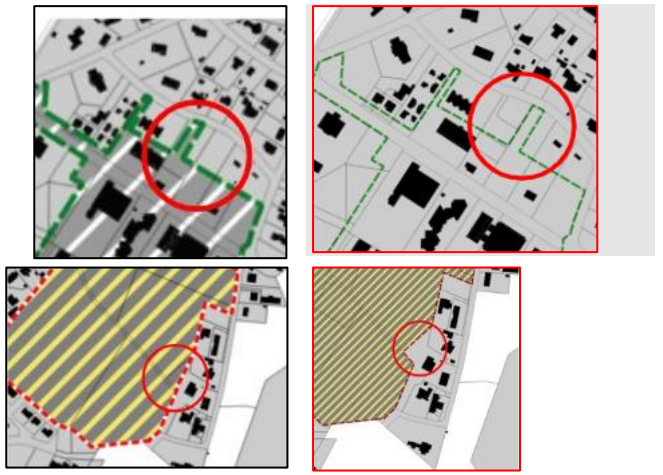
Avant *Après*



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Labenne	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation du secteur plan masse dans les documents graphiques thématiques 3.2.1 à 3.2.10, conformément à sa délimitation dans le plan réglementaire qui lui est dédié (plan de masse) : inclure la parcelle n°AB0035 et non AB0033. Tous les documents graphiques seront modifiés en conséquence (3.2.1 à 3.2.10)
Labenne	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation du secteur d'OAP n°4 dans les documents graphiques thématiques 3.2.1 à 3.2.10. Le fond de jardin appartenant à la parcelle mitoyenne, qui était soumis à OAP, sera classé en zone U.

Avant *Après*



Localisation	Objectif
Magescq	Rectifier une erreur concernant la délimitation de la zone U, route de Léon. Au regard de l'activité existante (élevage canin), ce secteur sera classé en zone Agricole, autorisant ce type d'activités. La partie Ouest est dédiée aux activités de sports et de loisirs (quad).

Avant *Après*

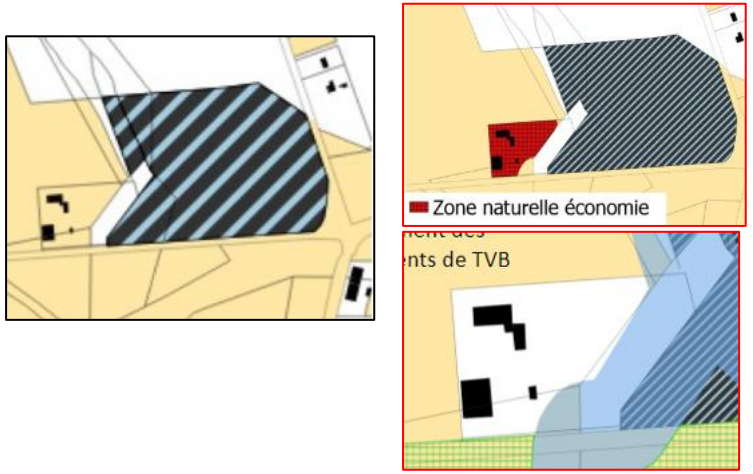
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Saint Geours de Maremne	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone U dans le quartier route de la Bécade qui, entre l'arrêt et l'approbation du PLUI, est passé de STECAL à zone U (sauf pour une implantation économique qui est resté en STECAL). Le plan de mixité est modifié en conséquence : activité économique, implantation ponctuelle locale)

Avant *Après*

Localisation	Objectif
Saint Jean de Marsacq	Rectifier une erreur matérielle concernant l'existence d'une activité de BTP (route de Mouncaou) mitoyenne d'une future zone d'activité sur la commune de Saint Jean de Marsacq, et permettre sa mise en conformité vis-à-vis de la réglementation ICPE. Une zone N économie est rajoutée, en préservant la trame et verte et bleue. Au regard des bâtiments préexistants (ancienne coopérative agricole), aucune construction, extension, aménagement ne sont autorisés.

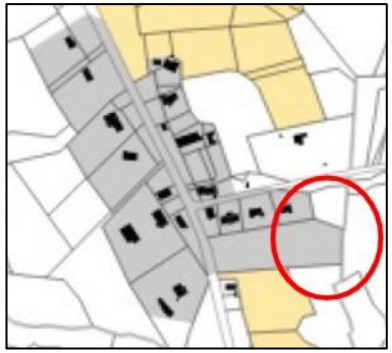
Avant *Après*



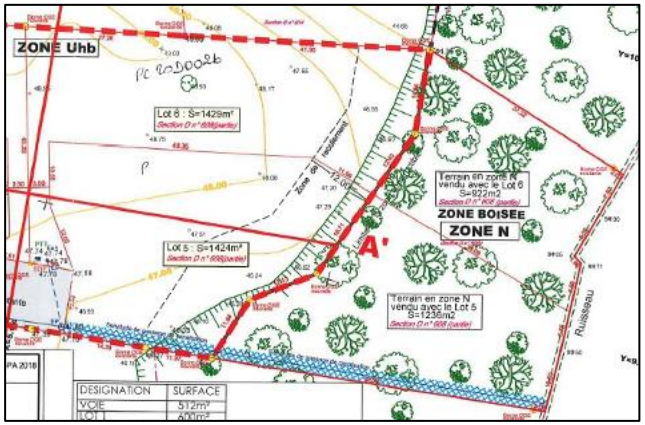
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Saint Martin de Hinx	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone Urbaine, trop grande, sur le quartier Lavignotte. En effet, l'extension urbaine au Sud du quartier est liée à la délivrance d'un permis d'aménager sur la base du PLU, qui prévoyait une zone naturelle boisée sur sa frange Est (au regard du caractère boisé, de la déclivité du terrain et de la proximité du ruisseau), rattachée au 2 lots mitoyens (5 et 6), en cours de commercialisation. La zone U du PLUi sera ajustée en conséquence.

Avant



Après



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Sainte Marie de Gosse	Rectifier une erreur matérielle concernant l'existence d'une activité agricole (kiwis), qui a été classée en zone Naturelle (interdisant les bâtiments agricoles). Le diagnostic foncier agricole de la chambre d'agriculture, annexé au rapport de présentation du PLUI, confirme la vocation agricole de ces parcelles.

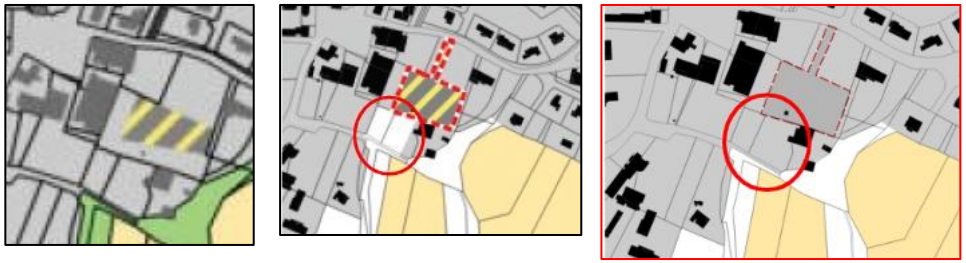
Avant *Après*

Localisation	Objectif
Saubion	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone Naturelle (route d'Aroun) qui est liée à la règle de recul imposée par rapport à la RD337. La version approuvée du PLUi se basait sur un recul de 25m (RD de catégorie 3). Or, cette catégorie concerne le tronçon de RD337 entre la RD79 et la plage des casernes à Seignosse. Saubion est concernée par la RD337 de catégorie 4, fixant un recul de 15m. La zone Naturelle est ajustée en conséquence (-900m²), sans incidences sur l'environnement (cf TVB).

Avant *Après*

Localisation	Objectif
Saubrigues	Rectifier une erreur matérielle concernant 2 parcelles dont le classement en zone U a disparu entre l'arrêt et l'approbation (lors de la modification du périmètre de l'OAP). Les plans relatifs à la mixité, au gabarit et au patrimoine sont modifiés en conséquence, en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Avant – version arrêt *Avant- version appro* *Après*



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Soustons Vieux Boucau	Rectifier une erreur matérielle concernant une incohérence dans la délimitation de la zone Urbaine, qui se superpose à la bande littorale des 100 m (inconstructible) et dépasse sur le cordon sableux autour du lac du port d'Albret. La délimitation de la zone Naturelle sera dorénavant conforme à la bande littorale.

Avant

Vieux Boucau Soustons

Après

Vieux Boucau Soustons

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

D2. MIXITE (3.2.2)

Localisation	Objectif
Azur	Rectifier une erreur matérielle concernant le commerce qui, en l'état actuel, est interdit sur tout le territoire communal : • une zone de mixité renforcée est ainsi créée au centre bourg. • Un linéaire commercial est créé dans le secteur de mixité sommaire afin d'autoriser l'implantation d'une épicerie sociale aux ateliers municipaux.

Avant *Après*

Localisation	Objectif
Benesse Maremne	Renforcer la polarité commerciale existante autour du rond-point de Capbreton, en étendant la zone de mixité renforcée.

Avant *Après*

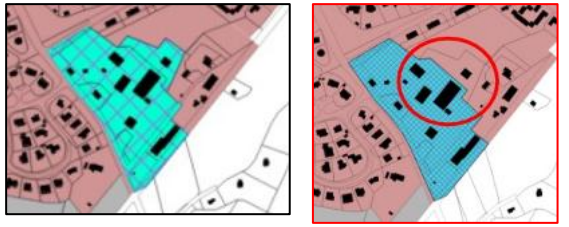
Localisation	Objectif
Magescq	Rectifier un oubli concernant les destinations qui ne sont pas réglementés sur un secteur en zone U. Au regard de l'activité existante (Quad), ce secteur sera classé en « activités de sports et de loisirs »

Avant *Après*

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

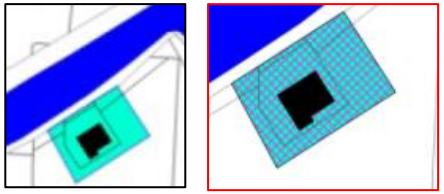
Localisation	Objectif
Messanges	Réduire le périmètre de la zone à vocation économique sur une parcelle (route d'Azur), au profit d'une zone de mixité sommaire autorisant le logement, au regard de l'usage actuel (habitation).

Avant *Après*



Localisation	Objectif
Saint Geours de Maremne	Rectifier une erreur matérielle concernant un espace à vocation économique en bordure de l'A63 dont la typologie n'était pas précisée (espace stratégique, ou d'équilibre, etc). Il s'agit d'une implantation ponctuelle locale.

Avant *Après*

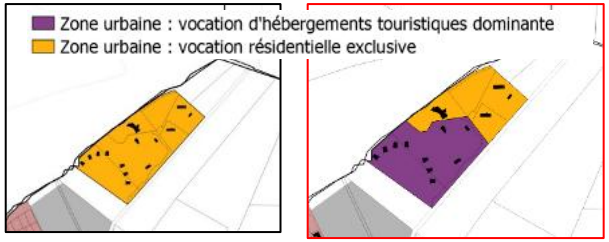


Localisation	Objectif
Saint Jean de Marsacq	Rectifier une erreur matérielle concernant la prise en compte d'un changement de destination ayant reçu un avis favorable lors de l'enquête publique (route du stade, parcelle B0515)

Avant *Après*

Localisation	Objectif
Saubion	Rectifier une erreur matérielle au lieu-dit de Birehoueille concernant la vocation de la zone U qui, entre l'arrêt et l'approbation du PLUI, est passé de STECAL à vocation touristique à une zone U à vocation résidentielle exclusive (interdisant l'hébergement touristique). Conformément à l'usage actuel, la partie dédiée aux « écolodges des Echasses » est classée en hébergement touristique.

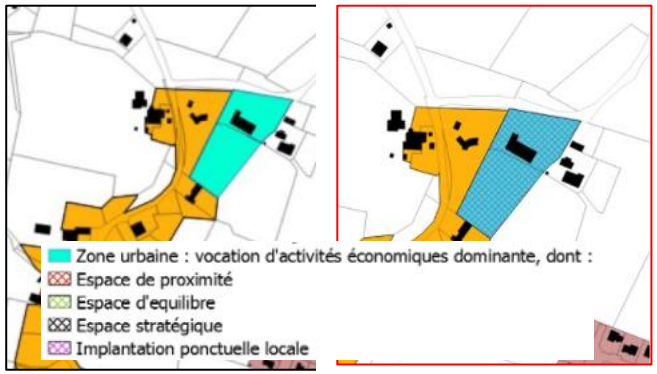
Avant *Après*



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

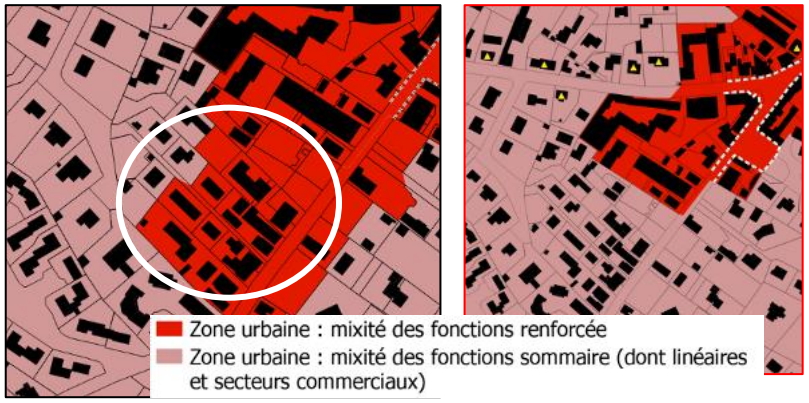
Localisation	Objectif
Saubusse	Rectifier une erreur matérielle concernant un espace à vocation économique (route de Leborde), dont la typologie n'était pas précisée (espace stratégique, ou d'équilibre, etc). Il s'agit d'une implantation ponctuelle locale.

Avant *Après*



Localisation	Objectif
Soustons	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation trop grande du secteur bénéficiant d'une mixité renforcée (avenue de Lattre de Tassigny). Le bon périmètre est celui représenté dans le plan 3.2.3 (implantation par rapport aux emprises publiques), correspondant au secteur d'intensification urbaine. Au Sud du secteur, la nouvelle règle autorise une mixité sommaire

Avant *Après*



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

D3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3)

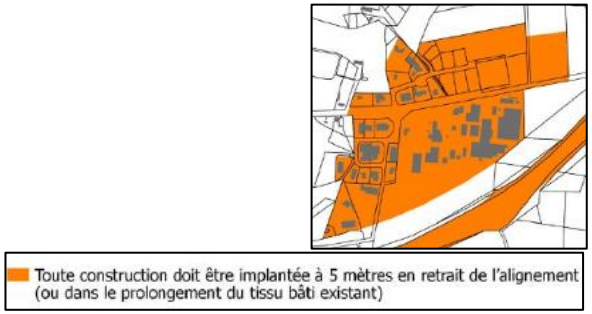
Localisation	Objectif
MACS	Par souci de pédagogie, préciser dans la légende que les règles de recul par rapport aux RD et autoroutes situées hors agglomération sont régies par le règlement écrit.

Avant *Après*

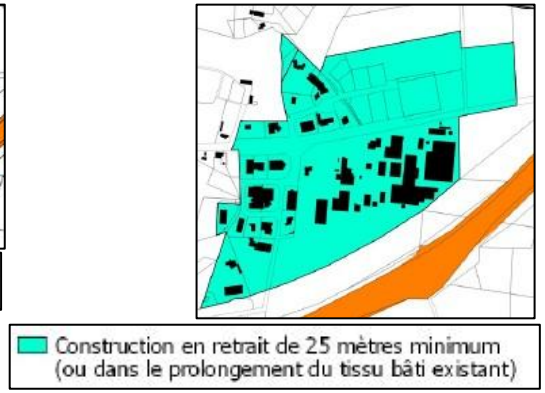
Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le réglement écrit.

Localisation	Objectif
Angresse	Rectifier une erreur matérielle sur la ZAE du Tuquet suite à une mauvaise prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté du PLUI, qui demandait un retrait de l'alignement de 25m en bordure de la RD33. Ce recul de 25m a été appliqué à toute la ZAE dans le dossier d'approbation et sera modifié de la façon suivante : sur les plans, tout la ZAE bénéficiera d'un recul de 5 m (ou dans le prolongement du bâti existant) et le règlement écrit traite des reculs par rapport aux RD situées hors agglomération.

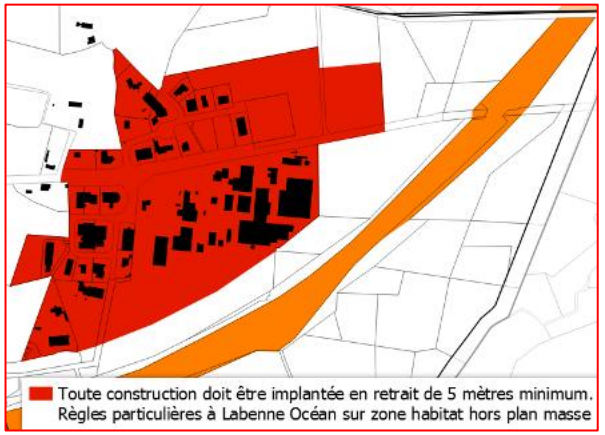
Avant Version arrêt



Avant Version appro



Après



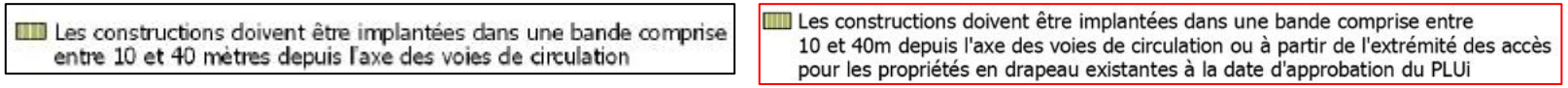
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Benesse Maremne	Rectifier une erreur matérielle sur la ZA d'Arriet (Sud-ouest) : les règles de recul ne sont pas régies par les règles du document graphique mais par l'OAP, conformément aux plans de zonage, de mixité, de patrimoine, de TVB et des risques. Les autres plans relatifs au gabarit des constructions font également l'objet de cette modification.

Avant *Après*

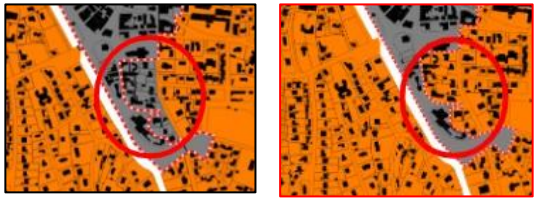
Localisation	Objectif
Benesse Maremne	Afin de tenir compte de précédentes divisions parcellaires en drapeau, assouplir la règle imposant une implantation des constructions dans une bande comprise entre 10 et 40 mètres des voies.

Avant *Après*



Localisation	Objectif
Capbreton	Rectifier des erreurs matérielles concernant la délimitation du secteur soumis à OAP au centre ville, non conforme au périmètre de l'OAP n°2 et aux plans de zonage, de mixité, de patrimoine, de TVB et des risques. Les autres plans relatifs au gabarit des constructions font également l'objet de cette modification (implantation par rapport aux limites séparatives, emprise et hauteur).

Avant *Après*



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Labenne	• Déroger à la règle de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD810 (tel que prévue dans le règlement écrit du PLUI approuvé) conformément à l'étude amendement Dupont réalisée dans le cadre du PLU et annexée au PLUI. Le nouveau recul est de 35m. • Rectifier une erreur matérielle sur l'extension de la ZA d'Housquit : les règles de recul ne sont pas régies par les règles du document graphique mais par l'OAP, conformément aux plans de zonage, de mixité, de patrimoine, de TVB et des risques. Les autres plans relatifs au gabarit des constructions font également l'objet de cette modification.

Avant *Après*

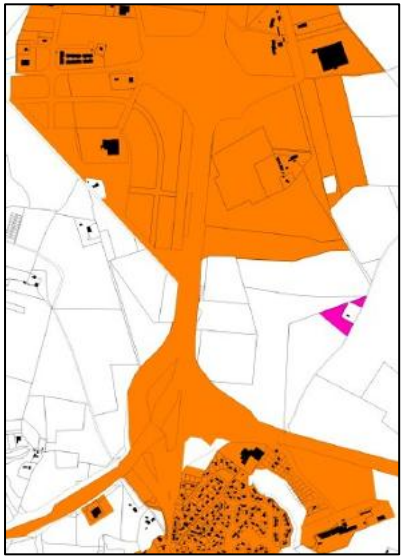
Localisation	Objectif
Magescq	Afin de faciliter l'instruction des actes d'urbanisme, ajouter dans le document graphique la dérogation relative aux règles de recul par rapport à l'A63 dans la ZAE du TINGA conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUI approuvé. Auparavant, ces dispositions dérogatoires étaient uniquement consultables dans les annexes du PLUI. Le document graphique régissait uniquement les constructions qui n'étaient pas situées en bordure de l'A63.

Avant *Après*

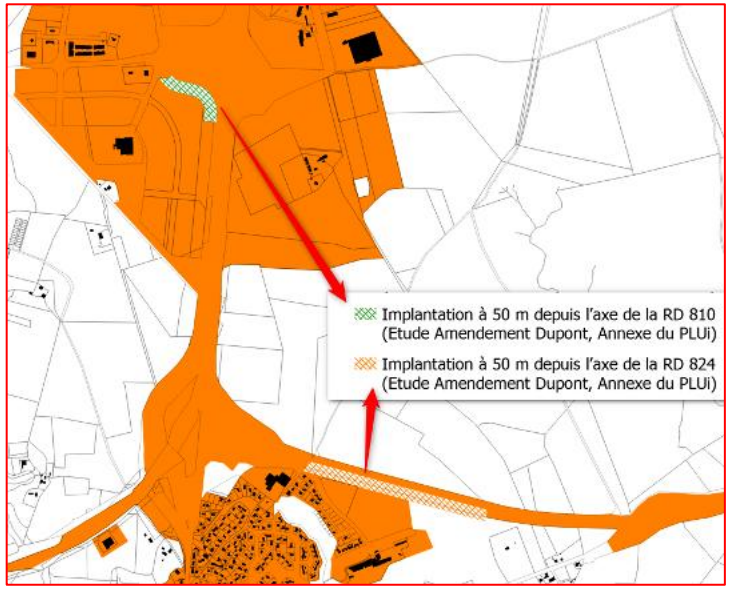
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Saint Geours de Maremne	• Afin de faciliter l'instruction des actes d'urbanisme, ajouter dans le document graphique la dérogation relative aux règles de recul par rapport à l'A63 sur le quartier du collège, conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUI approuvé. Auparavant, ces dispositions dérogatoires étaient uniquement consultables dans les annexes du PLUI. Le document graphique régissait uniquement les constructions qui n'étaient pas situées en bordure de l'A63. • Reporter dans le document **la dérogation relative aux règles de recul par rapport à l'A63 sur la ZAE Atlantisud, conformément à l'étude amendement Dupont jointe au dossier de modification simplifiée n°1 du PLUI**. Il s'agit le long de la RD810 de ramener la règle de recul de 75m à 50m par rapport à l'axe central. Pour rappel, cette modification n'a pas d'impacts sur : - la règle de recul par rapport à l'A63 et ses bretelles d'accès, qui n'est pas modifiée (100m). - la servitude d'urbanisme relative aux nuisances sonores, qui n'est pas réduite. - les droits à construire de plus de 20%, les autres règles de gabarits restant inchangés. Il s'agit uniquement, en modifiant les règles de recul par rapport aux emprises publiques, de favoriser une optimisation foncière des lots et une valorisation de l'effet-vitrine le long d'axes routiers structurants. En effet, le recul des 75m depuis l'axe de la RD 810 grève une très grande partie des lots situés aux abords de la RD810 et du giratoire. L'objectif de l'étude Amendement Dupont est de réduire l'impact des reculs actuellement en vigueur uniquement sur les terrains à vocation économique les plus proches du giratoire.

Avant



Après



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Soorts Hossegor	Supprimer les dispositions relatives aux RD qui hors agglomération sont régies par le règlement écrit. En agglomération la règle de recul de 6m est maintenue.

Avant

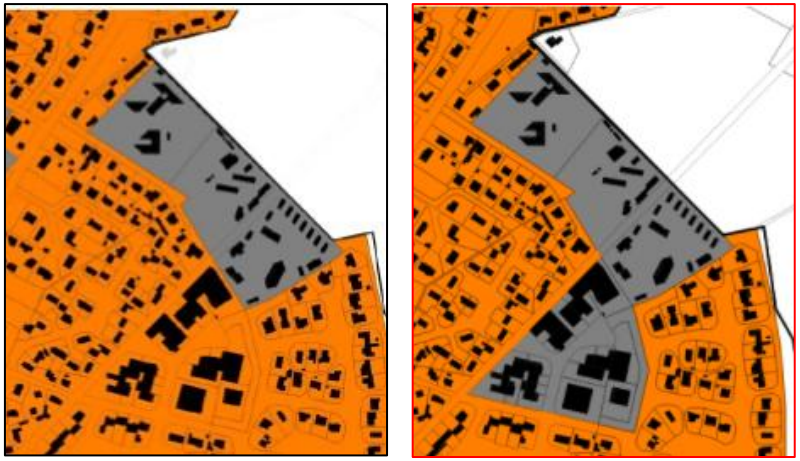
Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de :
16m de l'axe des RD 79, 152, 418 et 652
6m de l'alignement des autres voies

Après

Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum

Localisation	Objectif
Vieux Boucau	Rectifier une erreur matérielle concernant le périmètre de l'OAP dans le quartier du Pignadar, qui diverge selon les plans ; celui reporté dans les plans de zonage, de mixité, de patrimoine, de TVB et des risques étant conforme. Les autres plans relatifs au gabarit des constructions font également l'objet de cette modification.

Avant *Après*

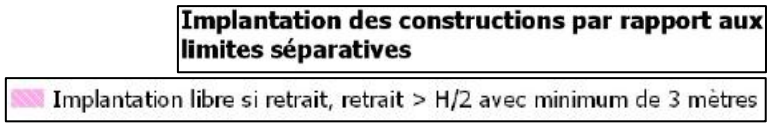


Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

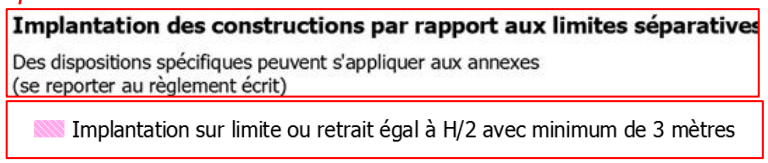
D4. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3.2.4)

Localisation	Objectif
MACS	Par souci de calrification, préciser dans la légende que des dispositions spécifiques s'appliquent aux annexes, consultables dans le règlement écrit et remplacer les termes « implantation libre » par « implantation sur limite »

Avant



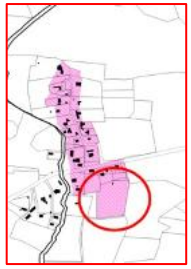
Après



Localisation	Objectif
Azur	Rectifier une erreur matérielle dans le quartier situé route de Messanges : mise en cohérence de la zone d'application de la règle de recul avec la délimitation de la zone U (une parcelle absente).

Avant

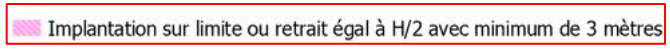
Après



Localisation	Objectif
Benesse Maremne	La règle de recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives s'avère pénalisante pour les projets d'extensions qui ne peuvent pas s'effectuer par surélévation du fait des hauteurs limitées au RDC. Il s'agit ainsi d'autoriser les implantations sur limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3m ou H/2.

Avant

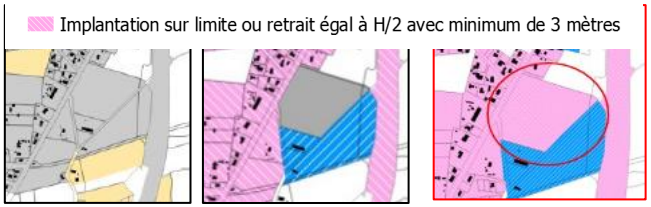
Après



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Magescq	Rectifier une erreur matérielle dans la ZAE du Tinga : mise en cohérence de la zone d'application de la règle de recul avec la délimitation de la zone U (2 parcelles manquantes au Sud).
Magescq	Rectifier une erreur matérielle dans le centre bourg (avenue de Maremne) : mise en cohérence de la zone d'application de la règle de recul avec la délimitation de la zone U (2 parcelles manquantes)
Magescq	Rectifier une erreur matérielle au Nord du centre bourg (route de Castets) : le secteur est identifié comme soumis à OAP alors qu'il s'agit d'une zone U. Les mêmes règles de recul que le tissu urbain environnant seront appliqués.

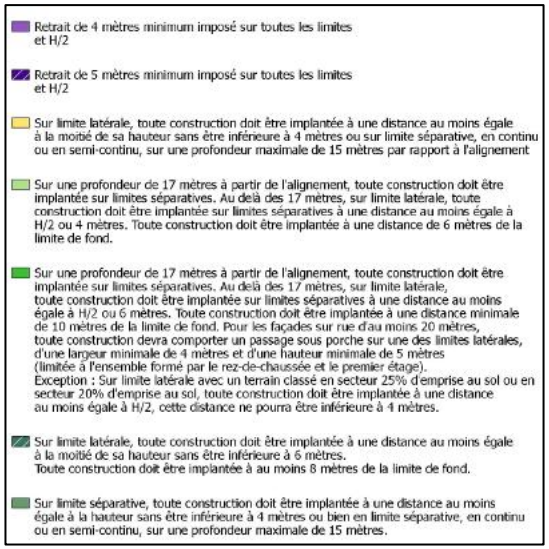
Avant *Après*



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

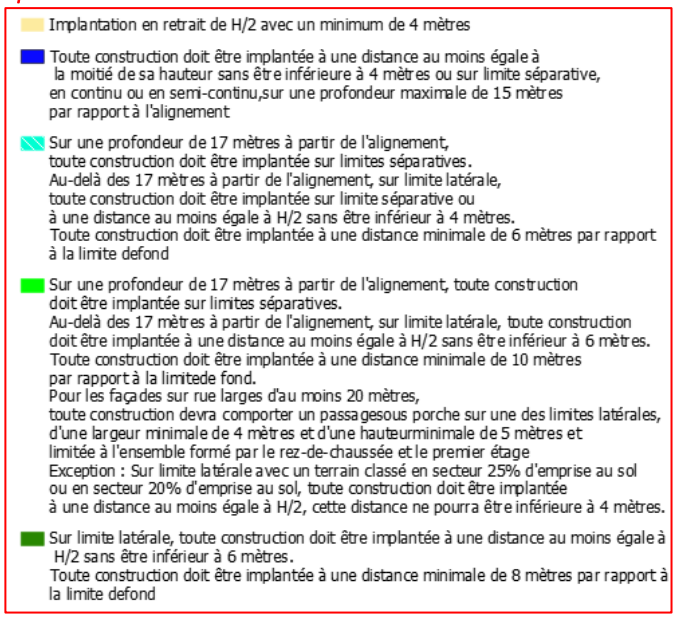
Localisation	Objectif
Soorts Hossegor	• Rectifier des fautes de frappe dans toute la légende (oubli d'un « ou ») • Rectifier une erreur matérielle en reprenant les règles telles que formulées dans le projet arrêté du PLUI, qui ont été mal reprises dans le dossier d'approbation : retrait minimal de 4m complétée par celle du H/2, règle de recul (au-delà des 17m par rapport à l'alignement), pas de 4m mais de 6m, nouvelle règle (sur limite latérale, retrait de 6m et H/2) et fusion des dispositions similaires

Avant arrêt



Avant Version appro

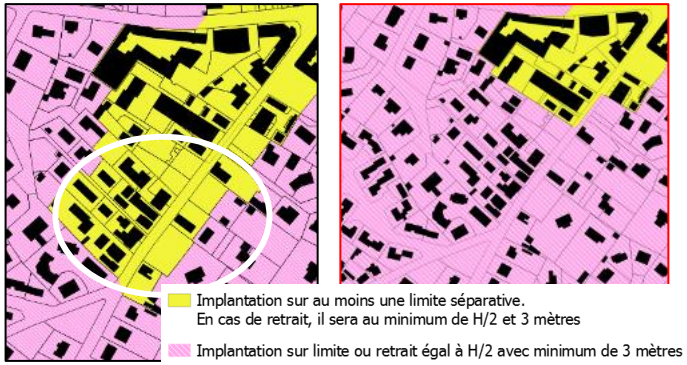
Après



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Soustons	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation trop grande du secteur bénéficiant d'une implantation sur au moins une limite séparative (avenue de Lattre de Tassigny), au regard de la morphologie urbaine. Le bon périmètre est celui représenté dans le plan 3.2.3 (implantation par rapport aux emprises publiques), correspondant au secteur d'intensification urbaine. Au Sud du secteur, la nouvelle règle fixe un retrait de H/2 avec un minimum de 3m.

Avant *Après*



D5. EMPRISE AU SOL (3.2.5)

Localisation	Objectif
MACS	Lever une incohérence dans les modalités de calcul de l'emprise au sol entre le lexique (excluant les débords de toiture jusqu'à 1.50 m) et les documents graphiques (excluant les débords de toiture jusqu'à 0.80 m). Renvoyer au lexique pour les éléments de définition qui précisent la règle particulière sur la commune de Soorts Hossegor (0.80 m)

Avant *Après*

Emprise au sol maximale des constructions
L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80cm. Lors d'une division de terrain, l'emprise au sol est calculée depuis l'unité foncière d'origine, déduction faite des constructions déjà réalisées.

Emprise au sol maximale des constructions
La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du réglement écrit.
Lors d'une division de terrain, l'emprise au sol est calculée depuis l'unité foncière d'origine, déduction faite des constructions déjà réalisées.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

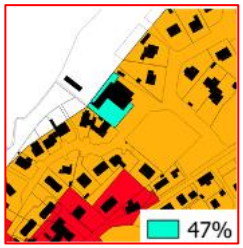
Localisation	Objectif
Angresse	Rectifier une erreur matérielle suite à une mauvaise prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté du PLUI, qui demandait une emprise au sol de 5% et non 50 % , uniquement sur la partie Ouest du quartier (la partie Est devant rester à 20%). Il s'agit donc de réduire la zone autorisant une emprise au sol de 5%.

Avant Version arrêt

Avant Version appro *Après*

Localisation	Objectif
Azur	Augmenter l'emprise au sol de 40 à 47% sur le site des ateliers municipaux afin de permettre l'implantation d'une épicerie sociale.

Avant *Après*



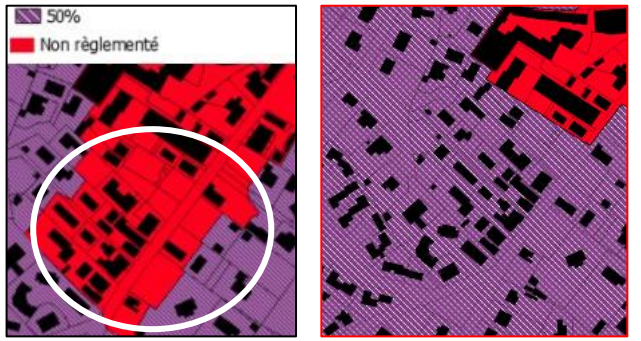
Localisation	Objectif
Sainte Marie de Gosse	Retirer le "non" réglementé" sur la partie de la zone U grevé par l'emplacement réservé n°1. Dans l'hypothèse où cet emplacement réservé serait levé, il s'agit de rattacher ce secteur aux mêmes règles de hauteur et d'emprise (30%) que le quartier environnant.

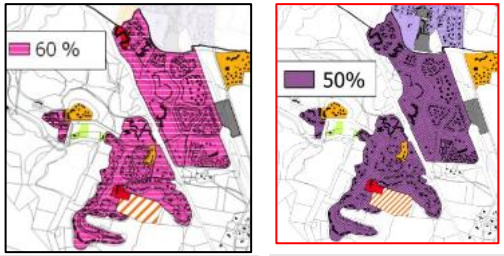
Avant *Après*

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Soustons	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation trop grande du secteur bénéficiant d'une emprise au sol non réglementée, (avenue de Lattre de Tassigny), le bon périmètre étant celui représenté dans le plan 3.2.3 (implantation par rapport aux emprises publiques), correspondant au secteur d'intensification urbaine. Au Sud du secteur, la nouvelle emprise au sol est de 50%.
Soustons	Rectifier une erreur matérielle à Soustons Plage suite à une mauvaise prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté de PLUI, demandant une emprise au sol de 50 % au lieu de 60% sur l'ensemble des quartiers résidentiels (hors secteur de densification). L'emprise au sol est donc abaissée à 50%.
Soustons	Rectifier une erreur matérielle concernant la ZAE de Cramat suite à une mauvaise prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté de PLUI, demandant une emprise au sol de 70% pour les ZAE.

Avant *Après*





Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Soorts Hossegor	Majorer l'emprise au sol de 30% à 35% sur une parcelle à Pédebert, afin de permettre l'implantation d'hébergements saisonniers, en complément des publics spécifiques déjà accueillis sur ce site (MNS, CRS).

Avant *Après*

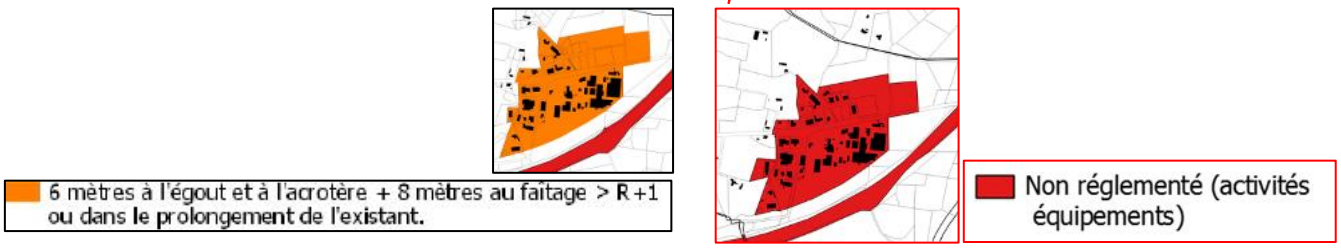
D6. HAUTEUR (3.2.6)

Localisation	Objectif
MACS	Simplifier les éléments de légende en supprimant les possibilités de dérogation pour la règle de 6m à l'égout/8m au faitage car cela vient en doublon des prescriptions du règlement écrit.

Avant *Après*

Localisation	Objectif
Angresse	Rectifier une erreur matérielle sur la ZAE du Tuquet : incohérence des hauteurs applicables (R+1) avec la réalité des bâtiments présents, d'une hauteur beaucoup plus élevée. Il s'agit d'harmoniser les hauteurs autorisées dans les ZAE communautaires, le « non réglementé » étant majoritairement appliqué.

Avant *Après*



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Sainte Marie de Gosse	Retirer le "non" réglementé" sur la partie de la zone U grevé par l'emplacement réservé n°1. Dans l'hypothèse où cet emplacement réservé serait levé, il s'agit de rattacher ce secteur aux mêmes règles de hauteur (R+1) et d'emprise que le quartier environnant.

Avant *Après*

Localisation	Objectif
Soustons	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation trop vaste du secteur bénéficiant d'une hauteur de 9m à l'égout/11 m au faitage (avenue de Lattre de Tassigny). Au Sud du secteur, la morphologie urbaine moins dense justifie une hauteur est de 6m à l'égout/8m au faitage. Le bon périmètre est celui représenté dans le plan 3.2.3 (implantation par rapport aux emprises publiques), correspondant au secteur d'intensification urbaine.

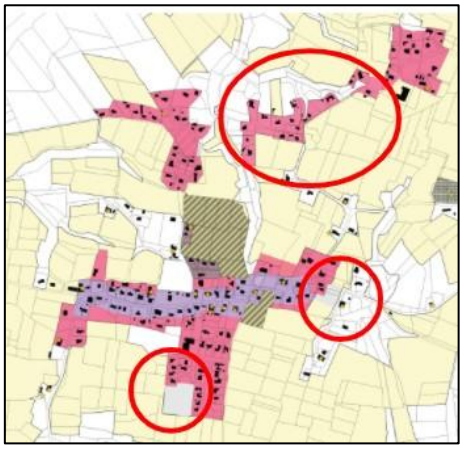
Avant *Après*

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

D7. PATRIMOINE (3.2.7)

Localisation	Objectif
MACS	Rectifier une erreur matérielle concernant plusieurs secteurs résidentiels en zone U qui ne sont pas couverts par des règles patrimoniales. A l'inverse, des secteurs résidentiels en zone N (anciens STECAL du dossier d'arrêt du PLUI) sont régies par le document graphique, alors que c'est le règlement écrit qui régit les dispositions architecturales en zones N et A. **Les communes concernées sont** : St-Jean-de-Marsacq, Orx, Benesse Maremne, Capbreton, Tosse, Josse, St-Geours de Maremne, Saint Martin de Hinx, Saubion, Sainte Marie de Gosse, Saint Vincent de Tyrosse, Seignosse, Soustons, Magescq, Messanges, Azur, Moliets et-Maa.

Avant exemple sur Orx *Après exemple sur Orx*



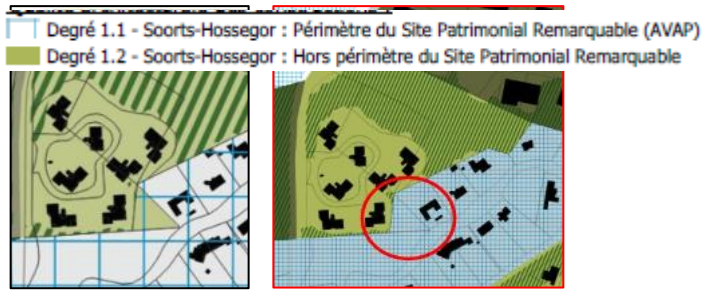
Localisation	Objectif
Saint Vincent de Tyrosse	Rectifier une erreur matérielle sur une parcelle (quartier grand Touren) liée à une incohérence entre le règlement écrit qui fixe 10% d'espace de pleine terre pour les emprises au sol non réglementées et le document graphique imposant 50% d'espace de pleine terre. Dorénavant, les dispositions du règlement écrit s'appliqueront.

Avant *Après*

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

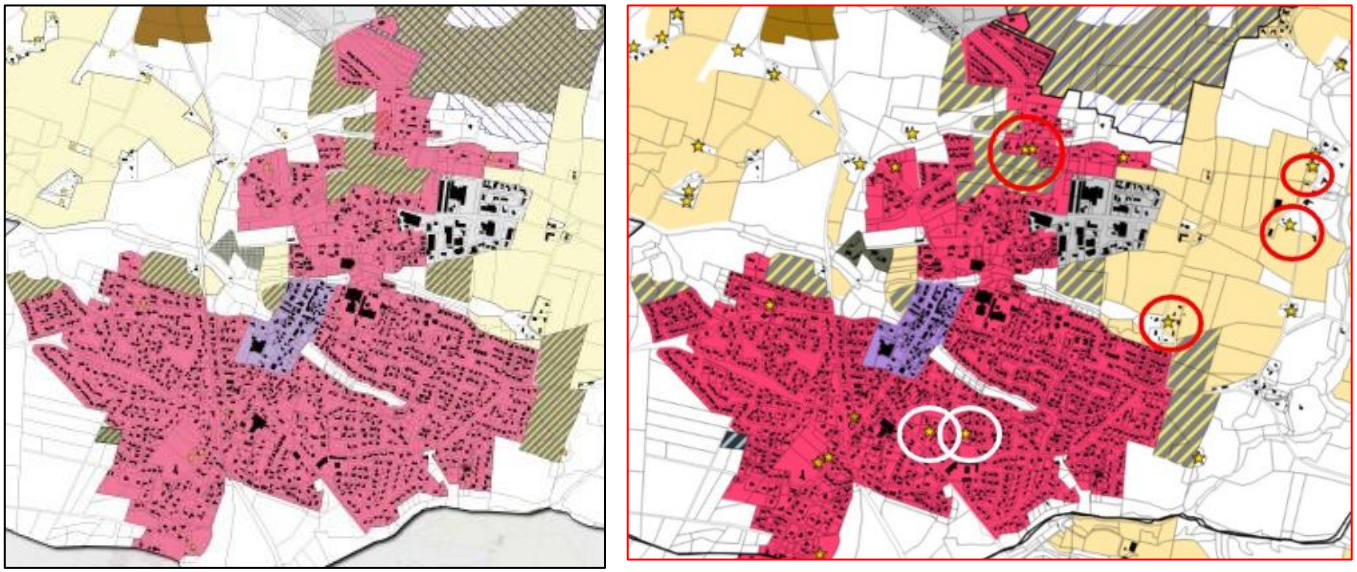
Localisation	Objectif
Soorts Hossegor	Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation du secteur architectural pour une parcelle à Pedebert, classée à la fois à l'intérieur et à l'extérieur du Site Patrimonial Remarquable. Cette parcelle est incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et appartient donc au secteur architectural 1.1.

Avant *Après*

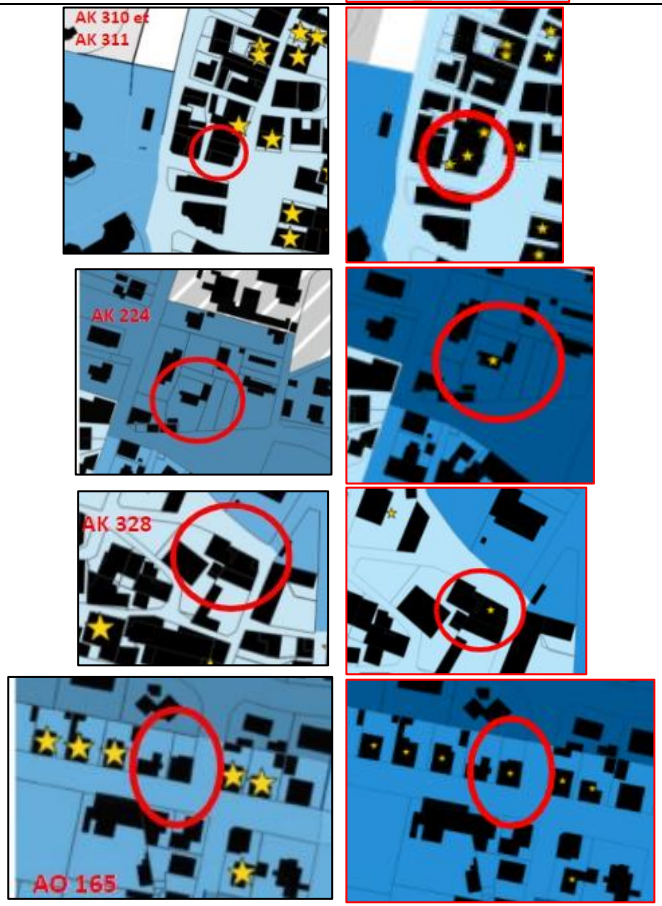


Localisation	Objectif
Tosse	Rajouter 7 bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en complément des annexes du règlement du PLUi mises à jour.

Avant *Après*



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

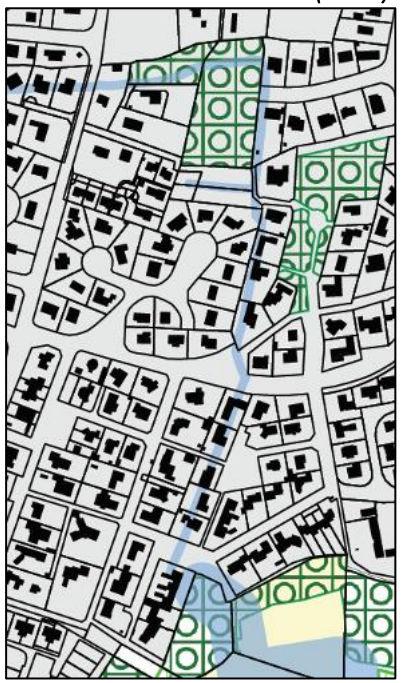
Localisation	Objectif	*Avant* *Après*
Vieux Boucau	Supprimer l'identification d'un bâti repéré au titre du patrimoine (rue des écoles) car ce bâti a fait l'objet d'un permis de démolir en 2010, en complément des annexes du règlement du PLUi mises à jour.	
Vieux Boucau	Ajouter 5 bâtis à protéger existants au PLU mais oubliés dans PLUi, en complément des annexes du règlement du PLUi mises à jour. Les bâtis concernés se situent rue cap saint jours, avenue de la forêt, rue de l'Adour, avenue de la plage.	

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

D8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8)

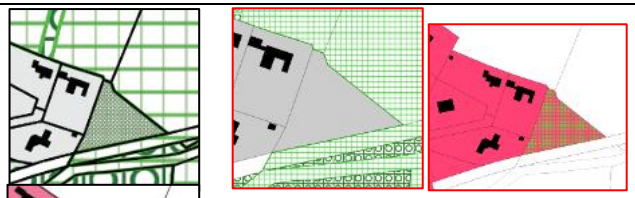
Localisation	Objectif
Angresse	Rectifier une erreur matérielle concernant la trame bleue qui, suite à un remaniement cadastral, a été décalée par rapport à la réalité des cours d'eau.

Avant (zoom)



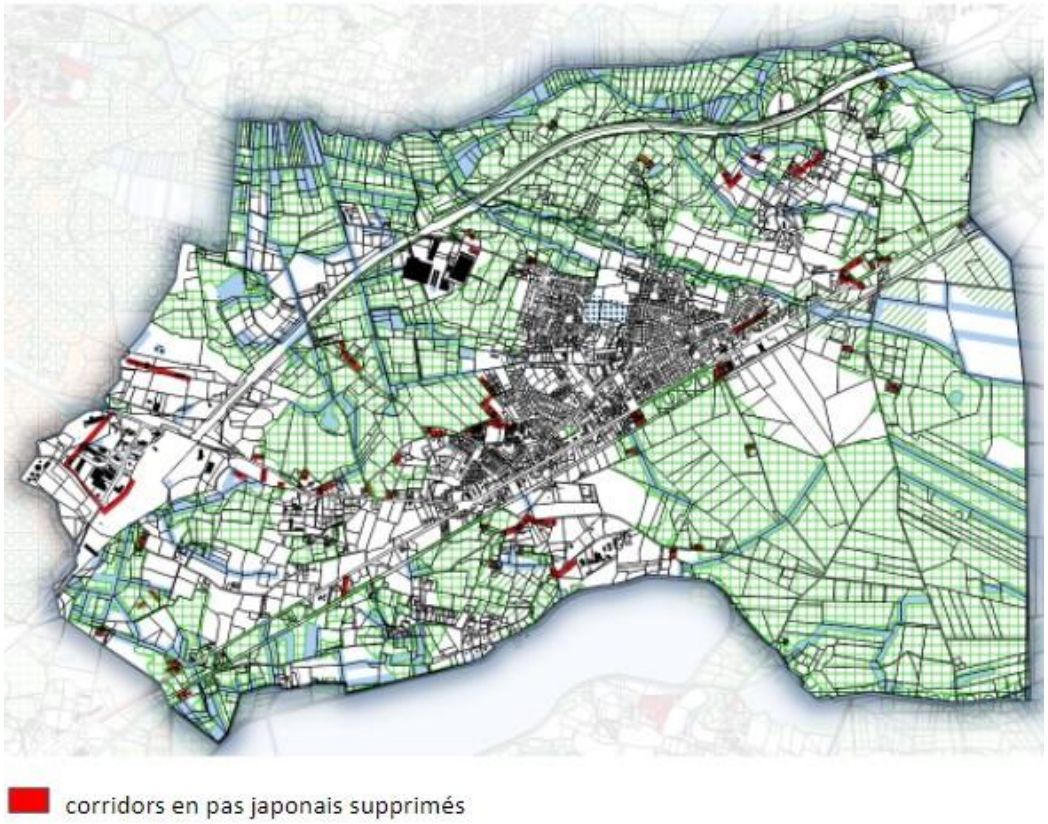
Après (zoom)

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif	*Avant* *Après*
Azur	Rectifier une erreur matérielle concernant un terrain classé en zone U (route de Nougaro) mais également concerné par un corridor écologique en pas japonais le rendant totalement inconstructible. La volonté initiale de la commune était de préserver cet espace naturel, non pas pour des motifs écologiques mais pour des motifs paysagers. Le plan patrimoine 3.2.7 sera complété en conséquence.	*TVB*  *Patrimoine*
Azur	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation incohérente du pas japonais sur une parcelle (impasse l'esquirou) afin qu'il englobe la totalité de la parcelle.	

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

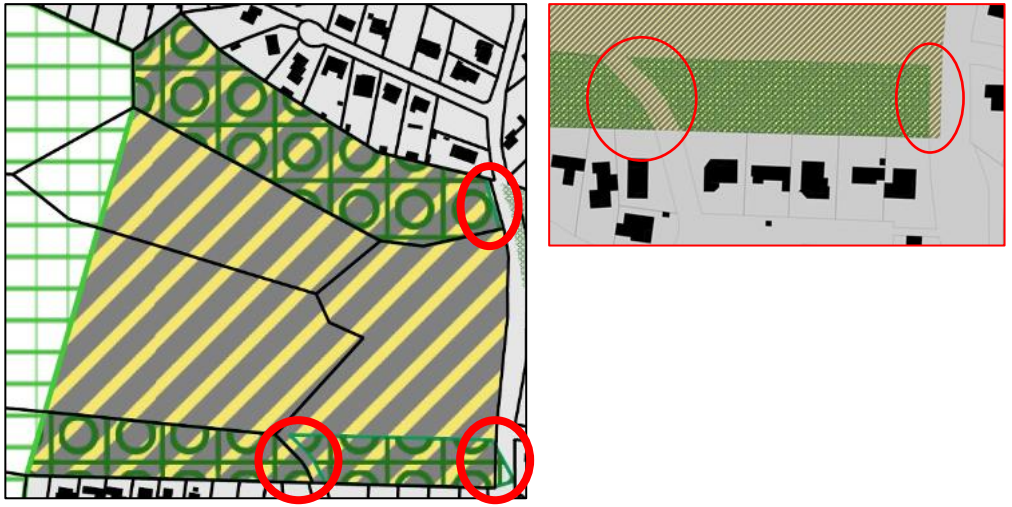
Localisation	Objectif
Benesse Maremne	Rectifier une erreur matérielle concernant l'identification de certains pas japonais, qui étaient issus des zones de contact aléa feu de forêt/zone urbaine du PLU. Or, la réalité du boisement et de l'aléa n'est plus d'actualité.



Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Labenne	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation d'un Espace Boisé Classé, rue des arbousiers, suite à une mauvaise prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté de PLUI, demandant le rajout d'EBC tout en veillant à préserver le tracé de la voie verte à l'Est (tel que matérialisé dans le plan des emplacements réservés 3.2.11) ainsi que un accès par le Sud. Le PLUi dans sa version approuvée a bien pris en compte la voie verte au Nord mais pas au Sud puisque l'accès Sud est trop étroit et l'EBC déborde largement sur la rue des Arbousiers.

Avant *Après*

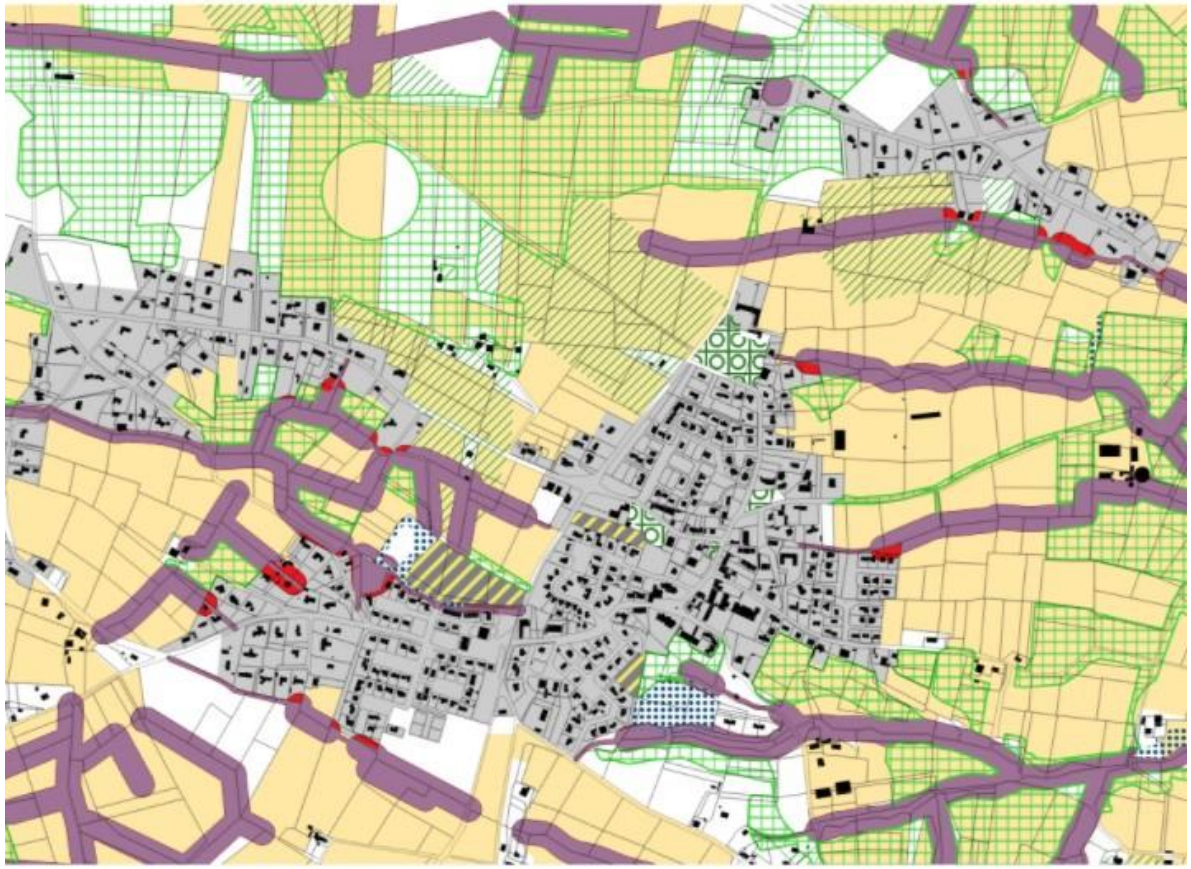


Localisation	Objectif
Saint Geours de Maremne	Rectifier une erreur matérielle sur le site des carrières concernant la délimitation du réservoir de biodiversité et du cours d'eau, incohérente avec l'artificialisation totale du site liée à l'exploitation de la carrière, et empêchant tout projet d'aménagement.

Avant *Après*

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Localisation	Objectif
Saint Jean de Marsacq	Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de le Trame bleue en zone Urbaine : conformément aux dispositions générales du règlement écrit et au rapport de présentation (livre 2, page 442), la zone tampon autour des cours d'eau est ramenée à 4m en zone U et non 25m.



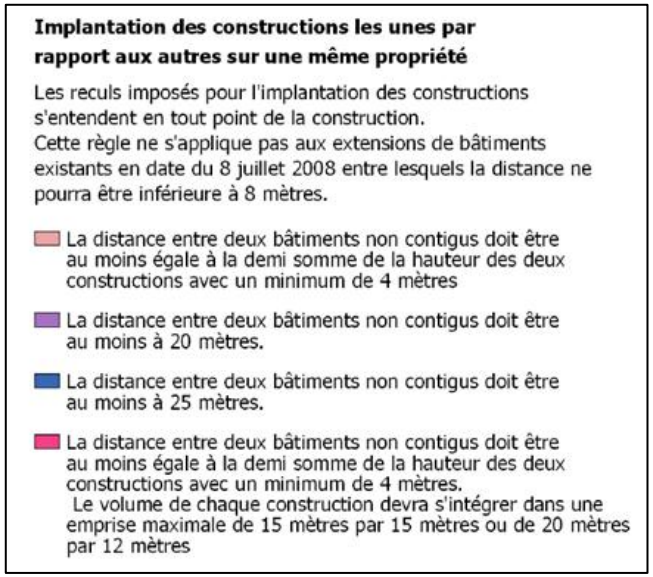
bande inconstructible autour des cours d'eau supprimée

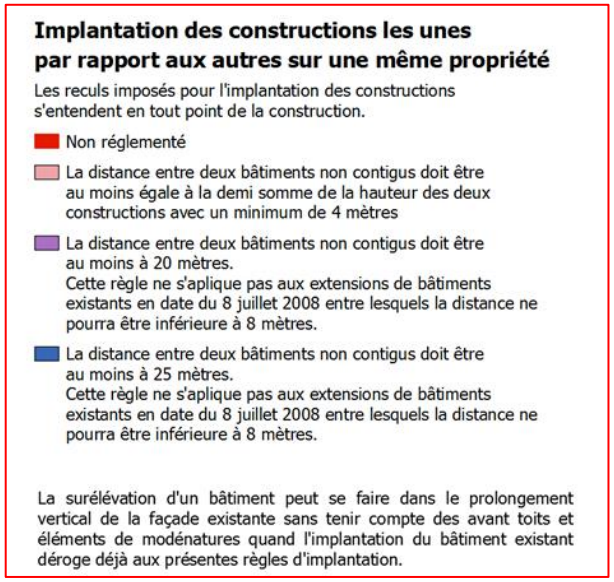
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

D10. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE (3.2.10)

Localisation	Objectif
Soorts Hossegor	• Prendre en compte l'avis émis par la commune lors de la consultation PPA relative à la suppression de la règle d'implantation des constructions sur une emprise maximale de 15*15m ou 20*12m, issue du PLU. Le règlement écrit avait été modifié en conséquence mais pas la légende du document graphique 3.2.10. • Mettre en cohérence la dérogation pour les bâtis avant 2008 qui ne peut nécessairement s'appliquer que sur les règles de distance de 20 et 25 m (et pas celle de 4m). Cette dérogation n'apparaît donc plus en en-tête mais dans les secteurs où elle peut s'appliquer. • Intégrer une dérogation pour les surélévations : la surélévation d'un bâtiment peut se faire dans le prolongement vertical de la façade existante sans tenir compte des avant toits et des éléments de modénatures quand l'implantation du bâtiment existant déroge déjà aux règles d'implantation. Dans ce cas, les avants toits et éléments de modénatures seront également exemptés.

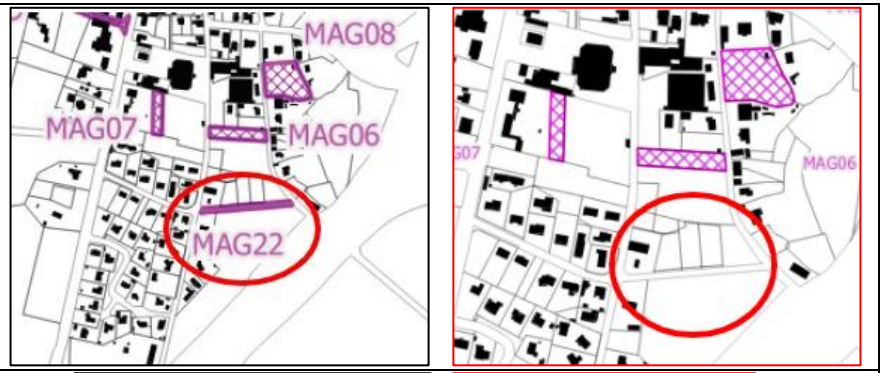
Avant *Après*





Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

D11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11)

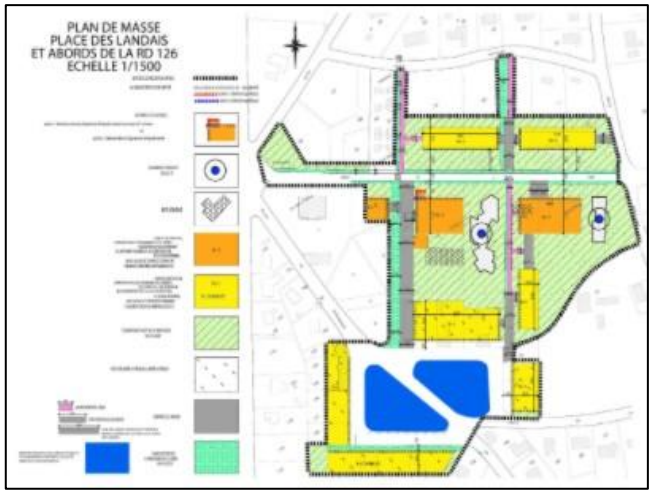
Localisation	Objectif	*Avant* *Après*
Magescq	Supprimer l'emplacement réservé n°22 concernant l'élargissement de la voirie à 10m rue des fauvettes, qui ne s'avère plus nécessaire au regard des autres aménagements de voiries prévues sur la commune.	
Orx	Réduire la délimitation de l'emplacement réservé n°1 empiétant sur la parcelle D620 : le passage piéton pour relier l'OAP n°1 et la salle des fêtes pourra être aménagé .	
Saint Vincent de Tyrosse	Supprimer l'emplacement réservé n°1 concernant l'aménagement d'un espace public et d'un parking sur une friche commerciale en cœur de ville, qui ne s'avère plus nécessaire au regard des aménagements récents réalisés dans le secteur.	

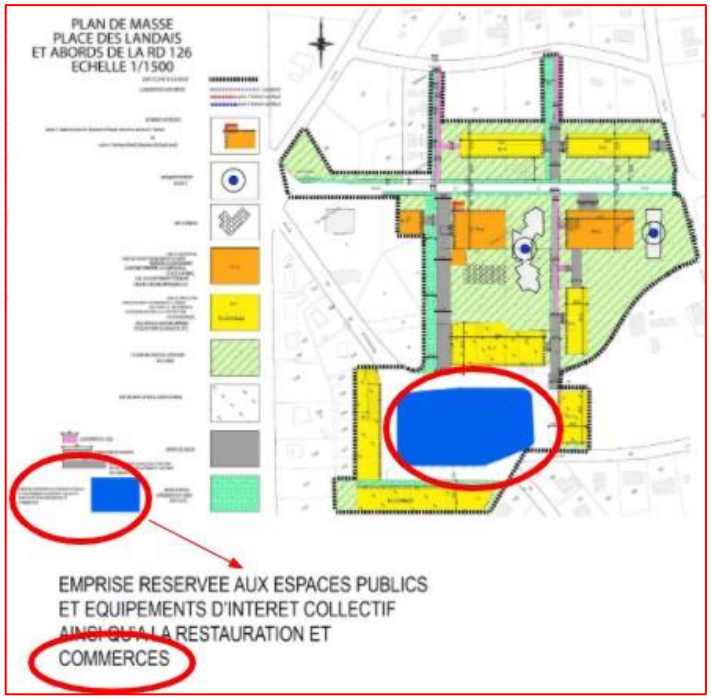
Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

D12. SECTEUR PLAN MASSE (LABENNE)

Localisation	Objectif
Labenne	Rectifier une erreur matérielle concernant la non-intégration des observations formulées par la commune sur ce secteur dans son avis sur le projet de PLUi arrêté , que MACS s'était engagée à prendre en compte (commerce autorisé, agrandissement du secteur dédié aux équipements publics/commerce/restaurant).

Avant ***Après***





Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

E. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI

Localisation	Objectif
8 communes	**Annexes 4.3 – arrêtés préfectoraux** Prise en considération du renouvellement de l'arrêté préfectoral de prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires des grands projets du Sud Ouest (GPSO), indiquant les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme. Arrêté préfectoral du 20 octobre 2020 se substituant à celui du 25 mars 2014.
Seignosse	**Annexes 4.4 – annexes sanitaires** Mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de Seignosse : la version d'octobre 2019 ayant été versé au dossier d'enquête publique est remplacée par la version approuvée du 29 juin 2020.
MACS	**Annexes 4.6 – DPU** Conformément à la délibération prise en conseil communautaire du 27 février 2020, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants sont annexés.
Seignosse	**Annexes 4.6 –ZAD** Conformément à la délibération prise en conseil communautaire du 27 février 2020, portant création de la Zone d'aménagement différé de Lenguilhem sur la commune de Seignosse, le périmètre définitif de la ZAD est annexé au PLUI.
Soustons	**Annexes 4.7 – PUP** Conformément à la délibération prise en conseil communautaire du 27 février 2020, portant approbation du projet de convention de Projet urbain partenarial pour l'opération « le Grand Barrat » sur la commune de Soustons, le périmètre fixé par la convention de projet urbain partenarial mentionnée à l'article L. 332-11-3 est annexé au PLUI.
Labenne, Saint Geours de Maremne	**Annexes 4.9 _ études Amendement Dupont** Conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Concernant la commune de Labenne, il s'agit de rectifier un oubli étant donné que cette étude avait été produite dans le cadre du précédent PLU.
6 communes	**Annexes 4.11 _ taux des taxes d'aménagement** Actualiser les périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 du code de l'urbanisme, au regard des délibérations prises avant le 30/11/2020 sur les communes d'Azur, Benesse Maremne, Magescq, Orx, Saint Vincent de Tyrosse, Saubrigues

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

PLUi
MACS

1.5.3 Bilan de la mise à disposition

Modification Simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération n° 20210506D06B approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud en date du 06/05/2021

Le président,
Pierre Frousty

MAREMNE ADOUR CÔTE SUD
40230

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021

ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Bilan de la mise à disposition du public Modification Simplifiée n°1 du PLUi de MACS

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
Du 8 mars au 8 avril 2021 inclus

Vu pour être annexé à la délibération n°20210506D06B
Du conseil communautaire du 06 Mai 2021

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Table des matières

1. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION 3

A. PUBLICITE 3

B. NOTIFICATION DU PROJET AUX PPA ET AUX COMMUNES 3

C. CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS 4

2. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES 5

A. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 5

B. LES AVIS DES COMMUNES 5

C. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC 8

3. BILAN 9

Annexe 1 : Réponses de la communauté de communes aux observations des Personnes Publiques Associées 10

Annexe 2 : Réponses de la communauté de communes aux observations des communes 13

Annexe 3 : Réponses de la communauté de communes aux observations du public 18

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

1. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

A. PUBLICITE

La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté n°20201118A30 du 18 novembre 2020. La mise à disposition du dossier a été organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 26 Novembre 2020.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'information du public a été assurée par un avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée :

- Par voie de presse dans le journal Sud Ouest, le samedi 27 février ;
- Par voie d'affichage au siège de la Communauté de communes et dans les 23 mairies des communes membres, huit jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Par publication sur le site internet de MACS, huit jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci.

B. NOTIFICATION DU PROJET AUX PPA ET AUX COMMUNES

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme notamment aux articles L.132-7 et L. 132-9, la Communauté de Communes a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) :

- Préfecture des Landes
- Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- UDAP
- Conseil Régional
- Conseil Départemental
- Chambre d'Agriculture
- Chambre de Commerce et d'industrie
- Chambre des Métiers
- Centre Régional de la Propriété Forestière
- Section régionale de conchyliculture
- MACS, en tant qu'EPCI en charge du SCOT.

Dispense d'évaluation environnementale

La lecture croisée des articles R104-8 et R104-9 du Code de l'Urbanisme reproduits ci-après précisent que le seul cas où une procédure de modification de PLU génère une évaluation environnementale est celui où l'évolution permise permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Dispositions communes - Art. R. 104-8.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 - Art. R. 104-9.
Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision ;
3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Les modifications apportées au PLUi ne portant pas sur ces sujets, la procédure de modification simplifiée n° 1 est dispensée d'une évaluation environnementale.

C. CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS

La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté n°20201118A30 du 18 novembre 2020. La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 26 Novembre 2020.

Le code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organismes associés, soient mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition du public doivent être précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public :

- mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 1 du PLUi dans les 23 mairies et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture au public habituels. Le dossier était également consultable sur le site internet de MACS ;
- mise à disposition d'un cahier d'observations dans les 23 mairies et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;
- les observations du public ont également pu être adressées par courriel sur une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification simplifiée et également par courrier au Président de la Communauté de communes MACS - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition
A l'issue de la mise à disposition du public, le président de MACS présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

2. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

A. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Suite à la notification du dossier, trois avis assortis d'observations ont été émis par la DDTM des Landes, par la Chambre d'Agriculture et par le Conseil Départemental des Landes.

L'annexe 1 du bilan détaille de manière exhaustive l'ensemble des observations, ainsi que les réponses apportées par MACS.
Les modifications apportées avant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi sont synthétisées ci-après :

Avis des services de l'Etat	Observation prise en compte : • **Zonage** : le classement en zone N indicée (St Jean de Marsacq) d'une activité économique ne relève pas d'une erreur matérielle (hors cadre d'une modification simplifiée) → Retour en zone Agricole de la parcelle et traitement lors d'une évolution ultérieure du PLUI • **Risques** : → Erosion du trait de côte : évoquer le trait de côte à horizon 100 ans (et non 2100). • **Règlement en Zone A :** → Les extensions des bâtiments sont bien calculées en surface de plancher (et non en emprise au sol). Observations appelant des précisions (sans évolution du projet) et observations à traiter dans une procédure ultérieure : **cf. annexe 1.**
Avis de la Chambre d'Agriculture	**Avis favorable, assortie d'une observation** (cf. annexe 1.)
Avis du Conseil Départemental	**Observation prise en compte :** → Rappel dans le règlement écrit : hors agglomération, pour les routes classées en 1, 2 et 3ème catégorie, la création de **nouveaux accès individuels directs est proscrite.**

B. LES AVIS DES COMMUNES

18 communes sur 23 ont formulé un avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUI :

Avis favorables sans observations	**9 communes :** ANGRESSE, JOSSE ORX, ST GEOURS DE MAREMNE, STE MARIE DE GOSSE, SAUBION, SAUBUSSE, TOSSE, VIEUX BOUCAU
Avis favorable assorti d'observations	**9 communes :** LABENNE, MESSANGES, ST MARTIN DE HINX, ST JEAN DE MARSAC , ST VINCENT DE T ROSSE, SAUBRIGUES, SEIGNOSSE, SOORTS HOSSEGOR, SOUSTONS.

L'analyse des observations conduite par MACS a amené à écarter certaines demandes de modifications, qui seront étudiées dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUI, selon une procédure adaptée (modification de droit commune, révision allégée) :

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

- Modifications relatives à des éléments de préservations (ajout, suppression, évolution) : Trame bleue, pas japonais, espaces de pleine terre, etc.,
- Augmentation des droits à construire de +20%,
- Identification de nouveaux changements de destination,
- Evolution du règlement en zone Naturelle, réduisant les droits à construire,
- Intégration de nouveaux projets amenant une évolution dans la vocation des OAP,
- Ouverture de zone 2AU à vocation économique.

En revanche, les demandes suivantes seront prises en compte, dans le respect des dispositions prévues par le code de l'urbanisme :

- Erreurs matérielles manifestes (dispositions générales, trame bleue, zonage, précision/rectification du règlement écrit, etc.),
- Adaptations mineures des règles dans le respect des 20% d'augmentation des droits à bâtir (mixité, aspects extérieurs des clôtures et des constructions, airials, etc.),
- Ajustements d'OAP (modalités d'ouverture, desserte, logements sociaux, clôtures),
- Précisions apportées dans le lexique (construction, emprise au sol) et dans les modalités d'applications des règles (plantations, trame bleue).

L'annexe 2 du bilan détaille de manière exhaustive l'ensemble des observations émises par les communes, ainsi que les réponses apportées par MACS. Les modifications apportées avant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi sont synthétisées ci-après :

ERREUR MATERIELLE MANIFESTE

MESSANGES	ASPECTS ARCHTECTURAUX/URBAINS. Compléter le tableau des volumes autorisés sur limites séparatives concernant la hauteur maximale dans la bande de 3m → **Non réglementé**
	ZONAGE. Changer la vocation de parcelles de zone N vers zone A suite à une erreur matérielle démontrée par le diagnostic foncier agricole (prairie)
SAUBRIGUES	ZONAGE. Erreur matérielle sur une parcelle constituant le fond de jardin d'une habitation existante et englobée dans un STECAL Touristique. → **A passer en zone Naturelle.**
SOORTS HOSSEGOR	VOLUMETRIE et IMPLANTATION • Selon la rédaction actuelle du règlement, le R 151-21 semble s'appliquer à toutes les règles. Le fait de rappeler cette disposition dans l'article relatif aux emprises au sol pourrait porter à confusion. La volonté de la commune est de bien appliquer le R.151-21 sur toutes les règles. → **A supprimer dans l'article relatif à l'emprise au sol et sur les plans relatifs aux emprises au sol** • Corriger une coquille dans l'article sur les hauteurs des constructions : "**et** 13 m au faîtage"
	DISPOSITIONS GENERALES • La référence au trait de côte projeté pour déterminer la bande des 100 mètres ne semble pas pertinente sur le lac d'Hossegor → **Une précision sera apportée pour la bande des 100m autour du lac, non soumis à l'érosion du trait de côte.** • Retour à la rédaction initiale du PLUI approuvé, concernant la **référence à la gestion du domaine public maritime dans la bande littorale.**
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL/PAYSAGER. Réintroduire le tableau relatif aux règles particulières concernant les espaces libres/plantations

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

ADAPTATION MINEURE DU REGLEMENT

LABENNE	**MIXITE.** Sur la ZAE de Berhouague, permettre les extensions des maisons existantes, la fermeture des terrasses et la création d'annexes à l'habitation. **→ Changement de la vocation en mixité des fonctions sommaires sur l'ilot résidentiel, avec des extensions d'habitations autorisées dans la limite de à 25m2 de surface de plancher.**
SEIGNOSSE	ASPECTS ARCHTECTURAUX. • En zone U, A et N (degré 3 et 4) : en cas de rénovation/extension, la couleur d'enduit de la construction existante doit être respectée. Or, un ravalement de façade d'une construction existante ayant une couleur exogène au territoire et visant à se rapprocher des coloris traditionnels du territoire, ne pourrait pas être autorisé. →**Rajout concernant le** respect du nuancier local pour le ravalement de façade • Les murs pleins ne sont autorisés que de part et d'autre du portail, pour une longueur de 5 mètres. Il est nécessaire de préciser que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail OU de chaque côté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres. → Clarification de la règle, au maximum 10 m (5m de part et d'autre).
SOORTS HOSSEGOR	**LEXIQUE.** Proposition d'une nouvelle définition de la pergola dans le lexique → Cette définition proposée par la Mairie sera rappelée dans la définition des constructions, avec la particularité de Soorts Hossegor (pergolas comptant comme construction).
	DISPOSITIONS GENERALES. Dans les règles relatives au **PAPAG**, préciser que les extensions sont également limitées à 10m2. → **C**larification de la règle "construction nouvelle (y compris extensions)"
	ASPECTS ARCHTECTURAUX/URBAINS. Concernant les reculs par rapport aux voies et emprises publiques, ne pas prévoir de dérogation pour les piscines non couvertes. → Une règle particulière pour la commune de Soorts Hossegor sera introduite
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL/PAYSAGER. Plantations et aménagement des espaces libres : préciser que les arbres existants sont pris en compte dans le calcul final. → Déjà pris en compte dans la réécriture de la règle : "doivent être maintenus ou remplacés", mais pourra également être formulé comme proposé
SOUSTONS	**MIXITE.** Etirer le linéaire commercial rue de Paséo, au vu du linéaire existant et de sa situation en cœur de ville
	DESSERTE. En zone A et N : reprendre les mêmes règles d'accès qu'en zone urbaine (confort d'usages similaire sur l'ensemble du territoire)
	ASPECTS ARCHTECTURAUX. Limiter les possibilités de déroger aux pentes de toits uniquement pour les abris de jardins de moins de 20m2 (dans les secteurs de degrés 3 et 4) → A prendre en compte pour les 21 communes (hors Vieux Boucau et Soorts Hossegor).
	DISPOSITIONS GENERALES. Permettre les extensions des constructions dans **les airials** conformément au règlement de la zone A/N entraînerait une augmentation des droits à construire de +de 20%, contraire à ce qui autorisé dans une procédure de modification simplifiée. → Retrait de cette modification.
ST VINCENT DE TYROSSE	**ASPECTS ARCHTECTURAUX.** Reformuler la règle sur les clôtures : "sur limite d'emprise publique, est autorisé **un mur ou** mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré. Leur hauteur ne pouvant être supérieure à 1m50." → Préciser que les murs sont autorisés.

OAP

SEIGNOSSE	Le projet de modification simplifiée a supprimé les règles détaillant les types de clôtures autorisés dans les OAP. Il est demandé que la rédaction antérieure, issue de l'approbation du PLUi, soit rétablie. → A généraliser selon les communes intéressées, en recherchant également une mise en cohérence avec les nouvelles précisions réglementaires proposées en zone U.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

SOORTS HOSSEGOR	Volonté de la commune de bien préciser la notion "d'opération d'aménagement d'ensemble" dans le partie préambule et dans le /b Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier→ Spécifier dans le règlement écrit dans l'OAP d'Hossegor, que le projet devra porter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
SOUSTONS	Modification du phasage des OAP au regard des risques de surproduction de logements et de la nécessité de mieux intégrer les enjeux hydrauliques dans les nouveaux projets (liés aux événements climatiques récents et récurrents) en s'appuyant sur une stratégie globale de gestion des eaux de ruissellement (étude en cours). Décaler de 3 ans les ouvertures à l'urbanisation pour l'OAP 1 (secteur 3 à partir de 2026 et secteur 4 à partir de 2028) et pour l'OAP n°2 (à partir de 2025).
ST MARTIN DE HINX	OAP n°1 : suppression de l'obligation de créer des logements locatifs sociaux (compensé par un programme en centre-bourg de 14 LLS) → Objectifs de création de logements sociaux respectés. Compatibilité avec le PLH
	OAP n°1 : intégration d'un accès liaison douce→ redéfinir les tracés des accès en lien avec l'aménagement d'un carrefour.

C. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

76 observations ont été émises par le public dans le cadre de la mise à disposition.
La plupart de ces remarques ne concerne pas l'objet d'une procédure de modification simplifiée : elles seront étudiées lors des évolutions ultérieures du PLUI. Plusieurs demandes de passage de zone naturelle/agricole en zone constructible relèvent notamment de la procédure de révision.

THEMATIQUES	NOMBRE	ORIENTATION DE LA REPONSE
Augmentation des possibilités de construire	3	Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure
Changements de destination	2	Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure
Clôture	3	Etudié au cas par cas
Contestation d'une modification demandée par la commune dans son avis	3	Etudié au cas par cas
Contestation d'une zone U, AU, STECAL	5	Etudié au cas par cas
Demande de constructibilité	11	Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure
Contestation d'emplacements réservés	3	Maintien
Patrimoine	16	Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure
Procédure/Difficultés lecture	3	/
Incohérence PLUi/AVAP	1	Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure
Trame bleue	5	Etudié au cas par cas
Contestation d'une zone Humide	2	Maintien
Zone Naturelle vers Agricole et vice versa	4	Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure. Sauf si contraire au diagnostic foncier agricole du PLUi
Enjeux hydrauliques	2	Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure

Plusieurs remarques émises peuvent cependant être prises en compte lors de l'approbation de la modification simplifiée du PLUi. Il s'agit des remarques suivantes :

Lexique	SOORTS HOSSEGOR / Concernant les débords de toitures, il est proposé, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, d'exclure du calcul de l'emprise au sol tous les débords

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

	inférieurs à 80 cm, s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. Cette règle particulière à Soorts Hossegor sera insérée dans le lexique (définition de l'emprise au sol)
OAP	VIEUX-BOUCAU / Correction d'une incohérence entre le règlement écrit (qui évoque 300 m² d'espaces verts boisés) et la partie graphique de l'OAP n°8 (évoquant un espace public et partagé végétal)
Trame bleue	- Une précision sera apportée quant à la prise en compte du dessin de la trame bleue sur les plans réglementaires. Pour évaluer l'emprise de la trame bleue par rapport aux bâtis existants et aux parcelles, le dessin de la BD TOPO (IGN) du parcellaire et du bâti sera à retenir et non celui du cadastre qui comporte des déformations de géolocalisation par rapport à la réalité terrain. - Rectification d'une erreur matérielle concernant la zone tampon appliquée en zone U sur le plan réglementaire (1 parcelle, Saint Jean de Marsacq), conformément aux règles édictées dans le règlement écrit. - Etant donné la multiplication des erreurs matérielles, ajout d'une disposition concernant les modalités d'application de la règle : « Dans le cas d'une discordance manifeste concernant l'épaisseur des zones tampons en zone U, entre le plan réglementaire et la définition des marges de recul dans le règlement écrit, les règles édictées dans le document écrit priment. »
Zonage	- SOUSTONS /Rattachement d'une parcelle à la zone N à vocation économique suite à des remaniements cadastraux. - SOUSTONS / passage de 2 parcelles de Zone Agricole à Naturelle conformément au diagnostic foncier agricole. - STE MARIE DE GOSSE / intégration d'un permis d'aménager accordé avant le 31/12/2018 et comptabilisé dans les consommations d'espace 2012-2018 - ST MARTIN DE HINX / changement de 2 parcelles de zone Naturelle à Agricole conformément au diagnostic foncier agricole.

3. BILAN

Les observations et les avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLUI, de l'exposé des motifs y afférant, nécessitent des adaptations du projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public, sans en bouleverser l'économie générale sur les thématiques suivantes :

- Rectifications d'erreurs matérielles manifestes sur la délimitation de zones et l'épaisseur de la trame bleue, sur les risques et sur la rédaction du règlement écrit.
- Adaptations mineures des règles (OAP, dispositions générales, aspects architecturaux, desserte, mixité des fonctions).
- Précisions apportées dans le lexique (construction, emprise au sol) et dans les modalités d'applications des règles (plantations, trame bleue).

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Annexe 1 : Réponses de la communauté de communes aux observations des Personnes Publiques Associées

PPA	DATE DE RECEPTION	SYNTHESE DE L'AVIS	PRISE EN COMPTE MACS
CHAMBRE D'AGRICULTURE	11 février 2021	Avis favorable sur le projet de MS1 avec rappel de l'avis émis le 28 octobre 2019 sur le projet de PLUi "opposition à la création des OAP à Tosse au lieu-dit "Lelucq", à Soustons au lieu-dit "Pernon" et à Saubusse au lieu-dit "Lacave" situés à proximité des sièges d'exploitations	N'appelle pas de réponse. Pour répondre à l'avis émis le 28/10/2019 **sur le projet arrêté de PLUi, la version approuvée du PLUi intègre des bandes tampons de 20m dans ces OAP afin de minimiser les conflits d'usage ou potentielles nuisances.**
DDTM	10 mars 2021	Erreur matérielle non justifiée concernant la création d'une zone N à vocation économique à St Jean de Marsacq . Procédure adaptée pour ce type d'évolution est la révision	A prendre en compte : retour en zone Agricole de la parcelle et traitement lors d'une évolution ultérieure du PLUI.
DDTM	10 mars 2021	Patrimoine. Difficulté à comprendre l'évolution mentionnée p°118. S'agit-il d'une suppression de zone U ou STECAL ?	Cette modification n'entraine en rien une évolution du zonage. Les règles patrimoniales appelées "degrés" sont spatialisées en zone U dans le plan patrimoine, afin d'adopter une approche différenciée selon les quartiers. Il s'agit à travers cette modification de supprimer des règles de degrés patrimoniaux sur des zones A ou N qui apparaissent dans le plan patrimoine, puisque ces dernières sont régies uniquement par les dispositions du règlement écrit et s'appliquent uniformément à toute zone A/N. A l'inverse, le plan patrimoine est précisé dans les zones U car certaines parcelles n'étaient pas couvertes pas un degré architectural : ces parcelles se retrouvaient, de fait, non réglementées.
DDTM	10 mars 2021	Labenne : suppression d'EBC à consolider ou à intégrer dans une procédure de révision	Le débord de l'Espace Boisé Classé sur la rue des Arbousiers et rue de Bellocq, provient bien d'une erreur matérielle due à une translation de dessin de la trame EBC. Celle-ci empiète sur la voie et sur l'emplacement réservé LAB45, emplacement réservé aux voies à élargir. Ceci afin d'assurer la continuité de la piste cyclable rue de Bellocq vers la rue des Arbousiers. Il en est de même pour l'accès sud entre le lotissement existant le Domaine des Résiniers 2 et le secteur à urbaniser OAP N°6 : suite à une erreur matérielle, la liaison est trop étroite et devra se caler sur l'emprise de la voirie existante.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

DDTM	10 mars 2021	Labenne : rappel sur le déféré préfectoral portant sur l'illégalité du classement de la ZA d'Housquit.	N'appelle pas de réponse.
DDTM	10 mars 2021	Risques : préférer la formualtion "100 m à partir du trait de côte 2050, 2060 ou **à horizon 100 ans** selon les communes"	A prendre en compte
DDTM	10 mars 2021	Partie risques des OAP de Capbreton : préférer la formualtion "100 m à partir du trait de côte 2050, 2060 ou à horizon 100 ans selon les communes"	A prendre en compte
DDTM	10 mars 2021	Règle sur les obligations de réalisation d'énergies renouvelables en toiture est non conforme à la loi énergie qui s'applique aux extensions des constructions existantes.	- L'évolution de la règle intègre bien les extensions (cf définition de la construction dans le lexique) : l'obligation s'impose bien à compter de 700m2 de "construction" - L'obligation de 30% de couverture à partir de 1000 m2 s'impose puisqu'entre 700m2 et 1500m2, un minimum de 500m2 de la toiture doit intégrer un dispositif de production (soit toujours un min 30% de la surface créée)
DDTM	10 mars 2021	Erreur de pagination dans le dossier d'OAP car différent du sommaire	A prendre en compte
DDTM	10 mars 2021	Le projet de modification de l'OAP de Messanges mentionné en page 94 de la notice explicative n'est pas repris dans le dossier OAP en page 119.	Les modifications exposées page 94 et 96 de la notice explicative concernant Messanges, concernant respectivement les clôtures et le risque submersion marine, ont bien été inscrites dans le dossier OAP à vocation d'habitat (page 119) et d'OAP à vocation économique (p.34).
DDTM	10 mars 2021	Pourquoi des secteurs sur la ZA de Magescq apparaissent en rose ? (P°107 de la notice explicative)	Ce zonage correspond aux règles d'implantations. En effet, ces secteurs n'étant pas régies par des OAP, la modification simplifiée permet de préciser les règles relatives à ces secteurs.
DDTM	10 mars 2021	Soustons Plage : pourquoi sur les plans des emprises au sol, un secteur n'est plus régi par des emprises au sol ?	La nouvelle délimitation des règles d'emprises au sol sur ce secteur s'appuie sur la re-délimitation de la zone U faite dans le cadre de cette même modification pour être cohérente avec la bande des 100m inconstructible.
DDTM	10 mars 2021	p°115 règlement en zone A : préciser la règlementation retenue (limitée en emprise au sol et/ou en surface de plancher ?)	A prendre en compte : surface de plancher
DDTM	10 mars 2021	Remontée de nappe : cette légende fait référence à une donnée ancienne (2011). Hors projet de modification, il conviendra de mettre à jour cette donnée d'un point de vue graphique en	Sera pris en compte et étudier dans le cadre d'une procédure ultérieure.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

		s'appuyant sur les dernières données disponibles (2018) et ajuster sa traduction réglementaire	
CONSEIL DEPARTEMENTAL 40	16 mars 2021	Mise en concordance avec le règlement de voirie départemental à mentionner dans le règlement des zone A, N et U : hors agglomération, pour les routes classées en 1,2 et 3ème catégorie la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite.	A prendre en compte
CONSEIL DEPARTEMENTAL 40	16 mars 2021	Attention attirée sur : * Les dessertes multiples sur les RD fixées dans certaines OAP, qui seront étudiées au cas par cas lors des demandes d'autorisations d'urbanisme. Les avis rendus prioriseront le réseau où la gêne occasionnée sera moindre, sous réserve du respect des conditions de sécurité. * Vigilance requise sur les abords de la RD 652 à Labenne, Messanges et Moliets afin de sécuriser et fluidifier les échanges notamment en période estivale.	N'appelle pas d'avis
CONSEIL DEPARTEMENTAL 40	16 mars 2021	Intégration des études requises afin de déroger à l'article Llll-6 du Code de l'urbanisme s'appliquant à la RD n° 810, classée route à grande circulation, sur les communes de Saint-Geours-de-Maremne (Atlantisud) et Labenne (zone d'activités). Pas de soucis en termes de desserte et d'organisation. A plus long terme, si extension de ces secteurs, il conviendra d'éviter de créer de nouveau accès sur la RD810.	N'appelle pas d'avis

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Annexe 2 : Réponses de la communauté de communes aux observations des communes

COMMUNE	DATE DE RECEPTION	SYNTHESE DE L'AVIS	PRISE EN COMPTE MACS
ANGRESSE	09/02/2021	Favorable au projet de MS1	N'appelle pas de réponse
JOSSE	07/04/2021	Favorable au projet de MS1	N'appelle pas de réponse
LABENNE	16/02/2021	Dans la ZAE de Berhouague, permettre les extensions des maisons d'habitations existantes, la fermeture des terrasses et la création d'annexes à l'habitation	**Favorable en partie** dans les limites des possibilités offertes par une procédure de modification simplifiée : changement de la vocation en "mixité des fonctions sommaires" sur le secteur concerné par les habitations avec règle précisant que les extensions des habitations sont possibles dans la limite de à 25m2 de surface de plancher uniquement. La création d'annexes pouvant entrainer une augmentation de plus de 20% des droits à construire, cette possibilité pourra être étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure.
	19/03/2021	Favorable au projet de MS1 sous condition de permettre les extensions des maisons d'habitations existantes, la fermeture des terrasses et la création d'annexes à l'habitation sur le secteur de Berhouague	
		Réponse à l'avis des services de l'Etat sur le projet de modification simplifiée n°1 concernant la commune de Labenne	A prendre en compte en réponse à l'avis des services de l'Etat
MESSANGES	01/03/2021	Changer la vocation de la parcelle AC 161 et 188 en vocation touristique et non économique (avis favorable des propriétaires)	**Défavorable** pour la MS1 : un projet touristique de cette envergure sera à étudier à la lumière le schéma de développement touristique en cours de définition par la communauté de communes et consolidé vis à vis des risques présents sur le secteur et des enjeux flux et mobilités.
		Compléter le tableau des volumes autorisés sur limites séparatives	**Favorable.** A prendre en compte pour la hauteur maximale dans la bande de 3m (en non réglementé)
	8/04/2021	Changer la vocation des parcelles AD 432, 434 et 436 de zone N vers zone A suite à une erreur matérielle	**Favorable**. Erreur matérielle démontrée grâce au diagnostic foncier agricole (identifié en prairie)
ORX	08/04/2021	Favorable au projet de MS1	N'appelle pas de réponse
SAUBION	17/03/2021	Favorable au projet de MS1	N'appelle pas de réponse
SAUBRIGUES	24/02/2021	Réétudier la trame bleue sur parcelle A 102 identifiée en "fossé" par la Police de l'Eau	**Défavorable.** Le PLUi prévoit qu'autour des éléments hydrauliques de type fossés, une bande tampon de 25m depuis l'axe de l'élément soit inconstructible en zone A et N. La trame bleue pourra être

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

SAUBRIGUES			affinée dans le cadre d'une procédure ultérieure pour consolider la connaissance du fonctionnement des cours d'eau et prévoir des bandes tampons de préservation en conséquence.
	24/02/2021	Erreur matérielle sur la parcelle AC 369 englobée dans STECAL. A passer en zone Naturelle.	**Favorable.** Il s'agit du fond de jardin d'une habitation existante qui ne concerne pas le périmètre du projet de STECAL touristique. L'erreur matérielle sera corrigée.
SAUBUSSE	10/02/2021	Favorable au projet de MS1	N'appelle pas de réponse
SEIGNOSSE	02/04/2021	Conserver une protection suffisante des cours d'eau et surfaces en eau au sein des zones constructibles. Il parait donc indispensable de conserver une bande de 4 mètres à partir des berges, et non de l'axe du cours d'eau. A défaut, il serait nécessaire d'élargir la zone de protection à 6 mètres.	**Défavorable** pour une intégration dans la MS1 car entrainerait une réduction des droits à construire (hors champ de la modification simplifiée). Une étude pour affiner et consolider les règles de préservation des cours d'eau et fossés pourrait être envisagée et gérée dans le cadre d'une procédure ultérieure.
		Demande à ce que les surfaces de pleine terre ne s'appliquent pas sur les secteurs autorisant une emprise au sol supérieure à 30% ; les secteurs concernés correspondent soit à des secteurs d'équipement d'intérêt général, soit à des secteurs comportant des terrains de très petite taille, sur lesquels il n'est pas souhaité de mettre une restriction complémentaire.	Déjà pris en compte. Les secteurs ayant une emprise au sol supérieure à 30% sont bien "non réglementés" en matière d'espace de pleine terre à préserver.
		En zone U, A et N (degré 3 et 4) : en cas de rénovation/extension, la couleur d'enduit de la construction existante doit être respectée. Or, un ravalement de façade d'une construction existante ayant une couleur exogène au territoire et visant à se rapprocher des coloris traditionnels du territoire, ne pourrait pas être autorisé.	**Favorable** pour le ravalement de façade concernant une construction existante : respect du nuancier local
		Les murs pleins ne sont autorisés que de part et d'autre du portail, pour une longueur de 5 mètres. La rédaction étant ambigüe, il serait nécessaire de préciser que soit ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail, soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque côté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.	**Favorable** pour une clarification de la règle. Au maximum 10 m (5m de part et d'autre)
		Le projet de modification simplifié a supprimé les règles détaillant les types de clôtures autorisés dans les OAP. Il est demandé que la rédaction antérieure, issue de l'approbation du PLUi, soit rétablie.	**Favorable.** A généraliser aux communes intéressées, en recherchant également une mise en cohérence avec les nouvelles précisions réglementaires proposées en zone U.
SOORTS HOSSEGOR	08/04/2021	Proposition d'une nouvelle définition de la pergola dans le lexique	Pas de modification de la définition générique des pergolas qui est claire pour le service instructeur de MACS. La définition proposée par la Mairie de la pergola sera rappelée dans la définition des

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

			constructions avec la particularité de Soorts Hossegor (pergolas comptant comme construction).
SOORTS HOSSEGOR	08/04/2021	Selon la rédaction actuelle du règlement, le **R 151-21** semble s'appliquer à toutes les règles. Le fait de rappeler cette disposition dans le cadre de l'article relatif aux emprises au sol pourrait porter à confusion. La volonté de la commune est de bien appliquer le R.151-21 sur l'ensemble des règles.	**Favorable.** Sera supprimé dans l'article relatif à l'emprise au sol et sur les plans relatifs aux emprises au sol
		Dans les règles relatives au **PAPAG**, préciser que les extensions sont également limitées à 10m2 maximum comme pour les constructions nouvelles.	**Favorable** : clarification de la règle "construction nouvelle (y compris extensions)"
		Préciser que les **locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination que le local principal auquel ils se rattachent **"à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés"**	**Défavorable.** Par définition, une construction n'existe administrativement que si elle a été régulièrement édifiée. Pas d'utilité.
		Adapter l'aléas feu de forêt pour tenir compte de l'arrêté de défrichement parcelle AS161p.	**Défavorable.** Le PLUi n'intervient pas pour déterminer le risque d'aléa feu de forêt, il retranscrit les données liées à la connaissance du risque fournies par les services de l'Etat. La prise en compte de la réalité de boisements et des éventuelles autorisations de défrichements est étudiée dans le cadre des autorisations d'urbanisme.
		Reprendre les notions de "d'installations saisonnière autorisées par arrêté préfectoral dans le cadre de la gestion du DPM " concernant les installations autorisées dans la bande des 100m.	**Favorable**
		La référence au trait de côte projetés pour déterminer la bande des 100 mètres ne semble pas pertinente puisque cela ne peut s'appliquer sur le lac d'Hossegor.	**Favorable.** La référence aux traits de côtes projetés reste pertinente sur le littoral. Une précision sera apportée pour la bande des 100m autour du lac.
SOORTS HOSSEGOR	08/04/2021	Dans la ZA Pédebert, ne pas permettre la réalisation de logement nécessaire et liée à l'activité d'hébergement touristique comme prévu dans le cadre de la modification.	**Favorable.** Une règle particulière sera introduite dans le règlement afin d'interdire le logement dans la ZAE de Pédebert.
		Concernant les reculs par rapport aux voies et emprises publiques, ne pas permettre aux piscines non couvertes de pouvoir déroger aux règles de recul.	**Favorable.** Une règle particulière pour la commune de Soorts Hossegor sera introduite.
		Corriger coquille dans l'article sur les hauteurs des constructions (règles particulières) : "**et** 13 m au faîtage"	**Favorable.** Sera pris en compte.
		Erreur matérielle : réintroduire le tableau relatif aux règles particulières concernant les espaces libres/plantations	**Favorable.** Sera pris en compte.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

		Plantations et aménagement des espaces libres : préciser que les arbres existants sont pris en compte dans le calcul final.	Déjà pris en compte dans la réécriture la règle : "doivent être maintenus ou remplacés", mais pourra également être formulée comme proposé.
		OAP : volonté de la commune de bien préciser la notion "d'opération d'aménagement d'ensemble" dans le partie préambule et dans le /b Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier	**Favorable.** Spécifier dans le règlement écrit que pour l'OAP d'Hossegor et dans l'OAP d'Hossegor, le projet devra porter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
SOUSTONS	03/03/2021	Changement de régime de protection Avenue du Gay : intérêt paysager et non écologique	**Défavorable** pour intégration dans la MS1. Evolution d'une règle de préservation entrainant une diminution des droits à construire (hors champs de la modification simplifiée).
		Parcelles AC 474 et 475 : intégrer boisement situé en accroche nord de l'avenue de Galleben	
		Parcelles AB 47, 48, 49 et 50 : porter à 5% l'emprise au sol maximum en cohérence avec les dispositions applicables en matière de préservation de l'intérêt patrimonial du site.	**Défavorable** pour intégration dans la MS1. La fiche annexée au règlement écrit ne relève pas d'une disposition contradictoire.
		Etirer le linéaire commercial rue de Paséo, compte tenu du linéaire existant et de sa situation en cœur de ville	**Favorable.** A prendre en compte.
		En zone A et N : reprendre les mêmes règles d'accès qu'en zone urbaine (confort d'usages similaire sur l'ensemble du territoire)	**Favorable.** A prendre en compte.
		Limiter les possibilités de déroger aux pentes de toits uniquement pour les abris de jardins de moins de 20m2 (dans les secteurs de degrés 3 et 4).	**Favorable**. A prendre en compte pour les 21 communes (hors Vieux Boucau et Soorts Hossegor).
		Limiter les annexes à une emprise totale de 40m2 sans faire référence à la date d'approbation du PLUi	**Défavorable** pour intégration dans la MS1 car entrainerait une réduction des droits à construire
SOUSTONS	03/03/2021	En zone N : limiter les extensions également par rapport à l'emprise au sol, en excluant les piscines, pour tenir compte des extensions non constitutives de surface de plancher.	**Défavorable** pour intégration dans la MS1car entrainerait réduction des droits à construire
		Permettre les extensions des constructions dans les airials conformément au règlement de la zone entrenerait une augmentations des droits à construire de +de 20%, et serait contraire à ce qui autorisé dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.	**Favorable.** Retrait de cette modification à prendre en compte.
	08/04/2021	Modification du phasage des OAP au regard des risques de surproduction de logements et de la nécessité de mieux intégrer les enjeux hydrauliques dans les nouveaux projets (liés aux événements climatiques récents et récurrents) en s'appuyant sur une stratégie globale de gestion des eaux de ruissellement (étude en cours). Décaler de 3 ans les ouvertures à l'urbanisation pour l'OAP	**Favorable**

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

		1 (secteur 3 à partir de 2026 et secteur 4 à partir de 2028) et pour l'OAP n°2 (à partir de 2025).	
ST GEOURS DE MAREMNE	04/03/2021	Favorable au projet de MS1	N'appelle pas de réponse
ST JEAN DE MARSACQ	23/02/2021	Ouverture de la zone 2AU à vocation économiques et réalisation des études nécessaires	**Défavorable** : ouverture d'une zone 2AU n'entre pas dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.
ST MARTIN DE HINX	17/03/2021	OAP n°1 : suppression de l'obligation de créer des logements locatifs sociaux (compensé par un programme en centre-bourg de 14 LLS)	**Favorable.** Objectifs de création de logements sociaux respectés. Compatibilité avec le PLH.
		OAP n°1 : intégration d'un accès liaison douce et sur RD12.	**Favorable** pour redéfinir les tracés des accès en lien avec l'aménagement d'un carrefour.
ST VINCENT DE TYROSSE	10/03/2021	Avis favorable. Reformuler la règle sur les clôtures : "sur limite d'emprise publique, est autorisé **un mur ou** mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré. **Leur hauteur ne pouvant être supérieure à 1m50**."	**Favorable** pour préciser que les murs sont autorisés. La hauteur est déjà règlementée à 1m50 dans le tableau relatif aux hauteurs de clôtures autorisée sur emprise publique à la page précédente.
STE MARIE DE GOSSE	10/03/2021	Favorable au projet de MS1	N'appelle pas de réponse
TOSSE	22/03/2021	Favorable au projet de MS1	N'appelle pas de réponse
VIEUX BOUCAU	15/03/2021	Favorable au projet de MS1	N'appelle pas de réponse

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

Annexe 3 : Réponses de la communauté de communes aux observations du public

CHRONO	DEPOT	DATE	COMMUNE CONCERNEE	NOM DEMANDEUR	OBJET	AVIS MACS
M1_MACS _0703_SMH	MAIL	7-mars	ST MARTIN DE HINX	GORRE Yves	Demande de justifications sur le classement en STECAL (route de l'INRA)	Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, les zones agricoles et naturelles sont des zones pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Le recours aux STECAL doit ainsi rester exceptionnel. Le terme exceptionnel s'apprécie différemment selon les caractéristiques du territoire (habitat dispersé ou territoire sans aucun mitage) ou de la nature du projet envisagé. Le PLUI de MACS a ainsi garanti le caractère exceptionnel des STECAL à l'échelle des 23 communes, malgré l'armature urbaine typique des Landes basée sur des bourgs et des quartiers excentrés, grâce à l'inscription d'uniquement 17 STECAL (dont 2 seulement destinés à de l'habitat), représentant 0.05% du territoire.
M2_MACS _0803_MES	MAIL	8-mars	MESSANGES	BRILLARD Véronique	Changement de destination d'une grange en habitation (AM739, 311 Chemin du Lot)	**Défavorable.** A étudier dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi adaptée (modification avec enquête publique). Toutefois, si une division parcellaire n'est pas envisagée pour détacher le terrain et pour le vendre à d'autres propriétaires, la grange, qui doit avoir perdu sa fonction agricole, est considérée comme un local accessoire à l'habitation. Cette grange peut alors faire l'objet de rénovation, sous réserve de rester à vocation résidentielle et de ne pas être soumis au risque de feu de forêt.
M3_MACS _0803_MES	MAIL	8-mars	MESSANGES	LARRERE DOURTHE	Demande de constructibilité (parcelles AM178, AM658, AM659, AM699)	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. L'application de la loi littoral impose que toute extension de l'urbanisation doit uniquement se réaliser en continuité immédiate des agglomérations et villages existants. La loi ELAN prévoit un assouplissement de cette règle mais uniquement pour le comblement de dents creuses (terrain entouré d'urbanisation sur au moins 3 côtés) dans des quartiers densément urbanisés.
M4_MACS _0803_BEN	MAIL	8-mars	BENESSE-MAREMNE	CHIRLE Benoît	Permettre les clôtures de type "lisses" sans soubassement à Benesse	Le règlement autorise déjà les clôtures de types lisses bois sur poteaux en bois sans soubassement sur la commune de Benesse.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

M5_MACS _0803_SJM	MAIL	8-mars	SAINT JEAN DE MARSACQ	DARRAMBIDE Marc	Anomalie de traçage de la trame bleue sur la parcelle n°1261	Une précision sera apportée quant à la prise en compte du dessin de la trame bleue sur les plans réglementaires. Pour évaluer l'emprise de la trame bleue par rapport aux bâtis existants et aux parcelles, le dessin de la BD TOPO (IGN) du parcellaire et du bâti sera à retenir et non celui du cadastre qui comporte des déformations de géolocalisation par rapport à la réalité terrain.
M6_MACS _0803	MAIL	8-mars	X	MORESMAU Jean-Michel	Dossier non accessible en ligne le 08/03/2021 à 14h00	
M9_MACS _0903_MOL	MAIL	9-mars	MOLIETS ET MAA	MAZIERE Pierre (Association Terre de Moliets et Maâ)	De nombreux sites patrimoniaux à identifier et à préserver sur le commune de Moliets et Maa (chappelle St Laurent, fontaine notre dame).	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)
M8_MACS _0903_MOL	MAIL	9-mars	MOLIETS ET MAA	VALLET Stéphanie (Association Terre de Moliets et Maâ)		
M7_MACS _0903_MOL	MAIL	9-mars	MOLIETS ET MAA	PANELLA Marc (Association Terre de Moliets et Maâ)		
M10_MACS _1103_MOL	MAIL	11-mars	MOLIETS ET MAA	COMBOURIEU Danièle (Association Terre de Moliets et Maâ)	- Non communication de l'arrêté du projet de modification du PLUi - Absence de liste d'identification du patrimoine à Moliets - L'association travaille au recensement du patrimoine de Moliets pour proposer une liste à intégrer au PLUi avant clôture de la modification	La publicité de l'arrêté de la modification simplifiée a été réalisée conformément aux dispositions réglementaires. **Défavorable.** Hors champs d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire). Il conviendra également de définir les mesures de préservation adéquates.
CO1L1_MACS _0903_SOU	MAIRIE SOUSTONS	9-mars	SOUSTONS	DOSBA Maryse	Projet de réhabilitation d'une grange et une étable avec changement de destination (demande également faite par la commune, PNR des Landes de Gascogne confirme l'intérêt patrimonial de la maison de Mathiou, airial de Mathiou, parcelle BP 53)	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune dans une procédure adaptée compte tenu de la valeur patrimoniale avérée. Dans le cadre d'une modification avec enquête publique, un outil de protection patrimoniale du ou des bâtiments pourra être ajouté. Des changements de destination pourront également être autorisés, si nécessaire, au regard de la valeur patrimoniale du ou des bâtiments, et de leurs caractéristiques (clos et couvert).

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

CO2(4)_MACS_0903_SOU	MAIRIE SOUSTONS	9-mars	SOUSTONS	DUBERTRAND Jean Christophe	1. Parcelles exploitées : demande le classement en zone agricole et le retrait du corridor extra urbain (parcelles AN 110-109-108-199) 2. Souhait que les parcelles soient classées en zones inondable (parcelles AH 18-320-323-326 et AH 26-25-24-32). 3. Demande le classement en zone agricole et non en zone naturelle (parcelles AN 60-72-73) 4. Demande le classement en zone agricole et non en zone naturelle (parcelle AO 177)	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. 1. Les parcelles sont bien en zone Agricole. Les corridors ont pour fonction d'assurer les connexions entre des réservoirs de biodiversité. Les surfaces exploitées peuvent représenter des espaces à enjeux de biodiversité et/ou permettre le déplacement des espèces. Toute évolution d'un régime de protection doit passer par une procédure de révision. 2. Les parcelles citées concernant le risque inondation, sont actuellement classées 2AU, d'urbanisation à long terme. Toute ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'études préalables (risques, environnement, etc). Pour information, la Mairie est pleinement consciente des enjeux hydrauliques sur sa commune : lancement d'une étude, urbanisation différée de certains projets résidentiels. 3. Ces parcelles sont bien classées en zone Agricole et bénéficient d'un classement en Espace boisé Classé, n'empêchant pas leur exploitation. 4. Cette parcelle est bien classée en zone Agricole et bénéficie en partie Nord d'un classement en réservoir de biodiversité, n'empêchant pas son exploitation.
M11_MACS_1203_MOL	MAIL	12-mars	MOLIETS ET MAA	COMBOURIEU Emmanuel	Demande la suppression des emplacements réservés MOL14 pour la création d'une déviation et MOL04 et 03 pour la création d'un carrefour desservant ce projet de déviation. Déviation ne se justifiant pas au regard des espaces boisés classés existants, ne dessert par la route de Messanges, autres moyens de dessertes existants.	**Défavorable**. Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules. Cette servitude permet à la commune, au fur et à mesure des mutations foncières, de se porter acquéreur des parcelles concernées. Ce que la commune de Moliets a d'ailleurs déjà entrepris sur le tronçon compris en le giratoire de la RD652 et la piste cyclable. C'est pourquoi, sur ce tronçon, l'emplacement réservé créé dans le cadre du précédent document d'urbanisme (PLU communal) a été supprimé dans le PLUi.
M12_MACS_1203_VB	MAIL	12-mars	VIEUX-BOUCAU	TOSCANI Emilie	OAP N°8. Erreur d'intégration de l'avis de commune sur le projet arrêté de PLUI concernant la création d'un espace vert boisé. Ambiguïté entre le règlement écrit (qui évoque 300 m² d'espaces verts	Cette demande semble justifiée et pourra être intégrée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLUI, sur la parcelle AN45.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

					boisés) et la partie graphique de l'OAP (évoquant un espace public et partagé végétal)	
CO3_MACS_1203_SJM	MAIRIE SJM	12-mars	SAINT JEAN DE MARSACQ	THEVENET Jean	Conteste la trame bleue sur la parcelle n° A1387 car la rend inconstructible.	**Défavorable**. La parcelle est en grande majorité en zone agricole donc non constructible au PLUi. En effet, dans les secteurs excentrés des bourgs, les zones urbaines du PLUi ont été délimitées au plus proche de l'enveloppe bâtie existante en intégrant les permis de construire délivrés jusqu'en 2018. Le dessin de la trame bleu s'appuie sur la donnée des cours d'eau et fossés de l'IGN. Le PLUi préserve les abords des fossés avec une bande tampon inconstructible de 25 m de part et d'autre des fossés en zone agricole. La trame bleue a été délimitée plus finement dans le cadre de la modification simplifiée sur les zones urbaines (bande tampon de 4 m autour des fossés). Ainsi sur les parcelles AI 1387 pour sa partie en zone U et pour la parcelle AI 1240, la trame bleue à fait l'objet d'une modification.
M13_MACS_1503_SMG	MAIL	15-mars	STE MARIE DE GOSSE	VOISIN François	1. Le lotissement BALEN n'apparait pas sur le règlement graphique (parcelles I 154 et I 671) 2. Le PA du lotissement les "Peupliers" (parcelle I144) a été accordé le 08/09/2020 et le PA du lotissement HOMEA vient d'être déposé : ces 2 lotissements doivent être classés en zone U. 3. La parcelle I1300 doit être classée en zone U car il s'agit d'une dent creuse au sein d'un espace en cours d'urbanisation.	**Favorable en partie** 1. Le lotissement BALEN, accordé avant le 31/12/2018 et comptabilisé dans les consommations d'espaces 2012-2018 (cf annexe du RP1), aurait dû être intégré en zone U dans le PLUI approuvé (suite aux conclusions de la commission d'enquête). Cette erreur matérielle sera rectifiée dans le cadre de la MS1 du PLUI. 2. Ces permis d'aménager ont été délivrés après l'approbation du PLUI ; ils seront pris en compte en terme de zonage (zone U) lors d'une révision du PLUi et seront ainsi comptabilisés dans les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers. 3. La parcelle I 3000 est concernée en grand partie par une zone humide et des enjeux environnementaux, ce qui a conduit à écarter ce secteur d'un développement de l'urbanisation
C1_MACS_1603_SMG	COURRIER	15-mars	STE MARIE DE GOSSE	VOISIN François	idem obs M13	idem réponse M13
M14_MACS_1503_MOL	MAIL	15-mars	MOLIETS ET MAA	FETTU Sabine	Emplacements réservés MO14-MOL04-MOL03. Mécontentement pour la création d'une route qui entraine un déboisement puis constitue une zone d'artificialisation du sol.	**Défavorable.** Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en
M15_MACS_1503_MOL	MAIL	15-mars	MOLIETS ET MAA	DESCHAUD Joel		

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

						plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules. Cette servitude permet à la commune, au fur et à mesure des mutations foncières, de se porter acquéreur des parcelles concernées. Ce que la commune de Moliets a d'ailleurs déjà entrepris sur le tronçon compris en le giratoire de la RD652 et la piste cyclable. C'est pourquoi, sur ce tronçon, l'emplacement réservé créé dans le cadre du précédent document d'urbanisme (PLU communal) a été supprimé dans le PLUi.
M16_MACS _1603_MOL	MAIL	16-mars	MOLIETS ET MAA	CAZENAVE Nathalie	Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa	A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)
M17_MACS _1603_SBION	MAIL	16-mars	SAUBION	Commune de Saubion	Rectification d'une dénomination de voie (route de Tyrosse et non route d'Arroun) dans la note explicative	MACS prend bonne note de l'observation
M18_MACS _1603_SJM	MAIL	16-mars	SAINT JEAN DE MARSACQ	DELAUNAY Frederic	La zone tampon de la trame bleue n'est pas adéquate au PLUI en zone U, en raison d'un ruisseau classé qui est inexistant. (134 route du badet, parcelle A1353)	La bande tampon autour du plan d'eau, fossés et cours d''eau pourra être revue selon les distances de préservation mentionnées au rapport de présentation et au règlement et sur la base des éléments hydrographiques connus de l'IGN. Le bassin de rétention et la trame bleue lui afférent seront supprimés. Par ailleurs le calage de la trame bleue sera à analyser au regard de la donnée bâti et parcellaire de l'IGN et non du cadastre dans le cadre des éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une discordance manifeste concernant l'épaisseur des zones tampons en zone U, entre le plan réglementaire et la définition des marges de recul dans le règlement écrit, les règles édictées dans le document écrit priment.
M19_MACS _1703_MOL	MAIL	17-mars	MOLIETS ET MAA	FRANCAIS Aurélie	De nombreux sites patrimoniaux à identifier et à préserver sur la commune de Moliets et Maa (chapelle St Laurent, fontaine notre dame).	A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)
M20_MACS _18/03_MOL	MAIL	18-mars	MOLIETS ET MAA	NAQUET Michelle		
CO4_MACS _903_CAP	MAIRIE CAPBRETON	9-mars	CAPBRETON	CANDAT Guy et Agence Moser Immobilier	Résidence Les Maisons de L'Océan (rue de la Savane) Permettre la création de local vélos (règles d'emprise au sol existantes ne permettant pas la création d'un local commun supplémentaire)	**Défavorable** pour majorer les règles d'emprise au sol (30%) dans ce quartier dans l'immédiat. Cette demande pourra être étudiée dans une procédure ultérieure : dans cette attente, des solutions ne générant pas d'emprise au sol pourraient être mises en place.
CO5L1_1503 _SOU	MAIRIE SOUSTONS	15-mars	SOUSTONS	LAHARIE Muriel et Raymond	Conteste le classement en zone humide des parcelles AD 653 et AD112 et	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. Les parcelles évoquées ont fait l'objet d'un inventaire de terrain en

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

					demande explication du non classement en zone humide des parcelles AD213 et 214.	2018, qui a confirmé la présomption de zones humides sur ce site. Sa préservation se justifie pleinement en termes écologique, mais aussi hydraulique au regard du rôle de régulation des eaux de ruissellement qu'elles jouent à l'échelle du quartier. Les parcelles situées plus au Nord (AD 214) sont classées en zone Naturelle et sont impactées par la Trame Bleue et un Espace Boisé Classé. Elles sont de fait inconstructible. Les inventaires de terrain concernant les zones humides ont été prioritairement conduits sur des secteurs de projets potentiels classés en zone U ou AU au PLUI, pour vérifier l'incidences de projets sur l'environnement et si nécessaire éviter les sites à forts enjeux.
CO6_1503 _SOU	MAIRIE SOUSTONS	15-mars	SOUSTONS	PUYO Daniel	Demande classement en zone constructible, comme en 2013 (570 rte de Peleu?)	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. De plus, l'application de la loi littoral impose que toute extension de l'urbanisation doit uniquement se réaliser en continuité immédiate des agglomérations et villages existants. La proximité immédiate de sites à forte valeur environnementale (espace naturel remarquable) a également été pris en compte.
CO7L1_1503 _SOU	MAIRIE SOUSTONS	16-mars	SOUSTONS	ANDIGNAC Marie Paule	Demande le classement en zone U et suppression de la trame bleue car absence de cours d'eau ou fossé (parcelles AD 871 et 876)	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. Tout changement d'une protection environnementale nécessite une procédure de révision. La trame bleue a été définie sur la base des données des cours d'eau de l'Institut Géographique National et permet notamment de protéger les berges et la végétation associée. La proximité de l'étang de Soustons, site à forte valeur environnementale et paysagère est également prise en compte,
CO8L1_1803 _SOU	MAIRIE SOUSTONS	18-mars	SOUSTONS	CASTETS Maryse	Demande le classement en zone naturelle et non agricole (erreur matérielle) sur les parcelles AP 127 126 226	**Favorable**. Erreur matérielle confirmée par le diagnostic foncier agricole de la Chambre d'Agriculture
M21_MACS _2103_MOL	MAIL	21-mars	MOLIETS ET MAA	BONNET RENAUD Christine	Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa (airial, lavoir, Chapelle de Mâa...	A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)
M22_MACS _2103_MOL	MAIL	21-mars	MOLIETS ET MAA	CALMET Alexandre		
M23_MACS _2103_MACS	MAIL	21-mars	MACS	MESSANG Bernard	Document de PLUi difficilement exploitable et lisible. Fiches de la carte interactive incomplètes.	Conformément au décret du 28 décembre 2015, MACS a opté pour une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, qui prend la forme d'une importante traduction graphique, permettant de spatialiser très finement les spécificités communales et infra-communales sur chaque thématique. Toute élaboration de document

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

						d'urbanisme à compter du 1/01/2016 prendra dorénavant cette forme. Pour faciliter la lecture du PLUi, plusieurs outils ont été développés auprès du grand public (carte interactive, notice de renseignement d'urbanisme, etc..) : ils pourront encore être perfectionnés dans les années à venir. Les outils numériques n'étant pas une solution miracle, les Mairies se tiennent également à votre disposition pour répondre à toutes vos interrogations.
C2_MACS _1803_ANG	COURRIER	18-mars	ANGRESSE	VANNECON Laure	Réitère la demande de constructibilité "en dent creuse" des parcelles AI 126 et 127	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une procédure de révision et en respectant les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
CO9_1803_SJM	MAIRIE SJM	18-mars	SAINT JEAN DE MARSACQ	FITZJONES	Demande de changement de destination pour la grange (parcelle A 457)	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. De plus, autoriser un changement de destination est utile en zone Naturelle ou Agricole. Or, ce bâti est en zone Urbaine, à vocation résidentielle exclusive. Les destinations autorisées sont régies par le règlement écrit du PLUI.
M24_MACS _2403_MOL	MAIL	24-mars	MOLIETS ET MAA	-	De nombreux sites patrimoniaux à identifier et à préserver sur la commune de Moliets et Maa (chapelle St Laurent, fontaine notre dame).	A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)
M25_MACS _2603_SOU	MAIL	26-mars	SOUSTONS	AGGLOLUX-CBL	Suite à la modification du plan Cadastral de la sté AGGLOLUX-CBL située au 200 route de Maroye à Soustons, il y a eu une erreur matérielle de ZONAGE. Demande d'une modification de zonage pour les parcelles suivantes : BP 83- BP 84 – BP 85 – BP86 (devenues BP n°237, 240) en les remettant en Zone Artisanale et non Agricole.	**Favorable en partie.** La parcelle BP 240 sera rattachée à la zone N à vocation économique au regard de la fonction du bâti et des remaniements cadastraux. La parcelle BP 237 sera, quant à elle, classée en zone Naturelle au lieu d'Agricole, puisque cette parcelle n'est pas incluse au sein d'une exploitation agricole, conformément au diagnostic foncier agricole.
C3_MACS _1003_MES	MACS	10-mars	MESSANGES	LAMOLIATE Eric	Demande un changement de classification en zone à urbaniser (et non NT3) des parcelles AL019, AL0320, AL0026, AL0028, et sur d'autres parcelles un classement en zone constructible de terrains agricoles (AI 215 et 216)	**Défavorable**. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune : la création de nouvelles zones à urbaniser (AU) nécessitera une procédure de révision, dans le respect de la loi littoral et de l'objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

M26_MACS _3003_SMH	MAIL	30-mars	ST MARTIN DE HINX	FORTABAT Jean Marie	Demande de changement de zonage de N vers A (parcelles G 58, 59 54 G31)	**Favorable en partie** 1) Sur le nord de la parcelle G31, une rectification de zonage pourra être intégrée dans le cadre de la procédure actuelle. Conformément au diagnostic foncier agricole, cette parcelle est bien identifiée comme en culture dans sa totalité. Pour information : le classement en zone N au PLU n'entrave pas les possibilités d'exploitation de la parcelle. 2) Le classement en zone N n'interdit pas l'adaptation des bâtiments à vocation d'habitation et leurs annexes. Dans un souci de cohérence, le zonage A sera étendue à l'ensemble de la parcelle 58 conformément au diagnostic agricole et sur la parcelle 59 et 54 pour partie (massif forestier conservé en zone Naturelle)
CO10_SMH _2903_SMH	MAIRIE ST MARTIN DE HINX	29-mars	ST MARTIN DE HINX	NAPIAS Anita	Conteste la modification relative à l'OAP n°4.	**Défavorable**. Le report de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à 2025 se justifie par la nécessité de prioriser l'accueil de nouvelles populations sur des secteurs déjà desservis par les réseaux, connectés au bourg et pour lesquels des aménagements sont prévus à court terme et permettront de sécuriser leurs accès (giratoire). L'ouverture de secteurs à l'urbanisation doit également être priorisée au regard des capacités de la STEP.
M27_MACS _3103_MOL	MAIL	31-mars	MOLIETS ET MAA	MORAND Thierry	Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa	A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)
M28_0304 _MOL	MAIL	3-avr.	MOLIETS ET MAA	AURIEL Alain	Conteste le passage de la parcelle BE 89 en constructible au PLUi en lieu et place d'une zone non Aedificandi au PLU approuvé en 2012. Identification en pas japonais non suffisante, demande le maintien d'une zone non aedificandi	Le PLUi identifie sur la parcelle BE89 une prescription de préservation (corridor en pas japonais) permettant de traiter l'interface avec le lotissement et revenant au même objectif que la précédente zone non aedificandi, puisque les boisements seront préservés.
M29_0504_LAB	MAIL	5-avr.	LABENNE	BENSOUNA	Conteste les accès modifiés dans le cadre de l'OAP n°7 en voie de desserte débouchant sur la RD810 sur leur chemin de servitude (parcelle AK 77). Demande une voie d'accès unique à leur parcelle et le maintien uniquement d'une voie à usage pédestre et cyclable.	**Défavorable.** La modification des accès sera maintenue. Il s'agit de mieux répartir les flux de véhicules au sein et autour du site de projet. Cette voie est envisagée en sens unique ce qui limitera les nuisances.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

C4_BEN_0604_BEN	BENESSE	6-avr.	BENESSE-MAREMNE	PODENCE	Changement de règle des hauteurs pour du R+1 sur le secteur ayant déjà fait l'objet d'un changement de vocation en "mixité des fonctions renforcée" dans le cadre de cette procédure. (parcelles AB 1218 et 1220)	**Défavorable.** A étudier dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi adaptée. La procédure de modification simplifiée ne permet pas d'augmenter les droits à construire de + de 20%.
M30_0604_SOU	MAIL	6-avril	SOUSTONS	MATHON	Demande de constructibilité car accès aux réseaux et constitutive d'une dent creuse (parcelle AI 861).	**Défavorable.** Hors champs de la modification simplifiée. Depuis l'approbation du PLUi, l'ex zone UD a été intégralement intégrée en zone naturelle, inconstructible. La parcelle AI 861 ne semble pas présenter le caractère de dent creuse au sens de la loi ELAN. Est considérée comme dent creuse une parcelle dont 3 de ses côtés seraient bâtis. Par ailleurs, le rapport de la commission n'a pas identifié spécifiquement cette parcelle en dent creuse. Enfin, le PLUi a identifié ce secteur en réservoir de biodiversité. Une étude relative à l'intégration de la loi ELAN ne pouvant être initiée que dans la cadre d'une procédure spécifique et adaptée, permettra d'étudier sur la base de critères objectifs les secteurs qui pourraient faire l'objet d'une éventuelle densification en commune littorale.
C5_MACS_0704_SBION		7-avr.	SAUBION	Me BOUYSSOU/ SCI ARGILIERE/ LESBARRERES David et PRINCET Elodie	Conteste le classement en trame bleue : ne correspondant pas à la réalité terrain observée. Trame bleue rendant inconstructibles les parcelles. (parcelles A 95, 97, 859 et A 1323 1626 994 et 1471)	**Défavorable.** Hors champ de la procédure de modification simplifiée. La trame bleue a été définie sur la base des données des cours d'eau de l'IGN. Sur ce secteur, la présence de plans d'eau et de cours d'eau et/ou fossés est avérée par croisement de plusieurs données : cadastrales, IGN, photo satellite... Le PLUi veille à préserver ces plans d'eau et leurs abords. Dans le cadre de la modification simplifiée n°1, plusieurs précisions seront apportées aux documents règlementaires afin de gagner en cohérence sur l'application de la trame bleue : - conformément au rapport de présentation, le règlement écrit précise qu'autour des plans d'eau en zone U, la bande tampon inconstructible autour des plans d'eau est portée à 12m. - Le positionnement de la trame bleue vis à vis des bâtis et des parcelles s'appréciera au regard du bâti et des parcelles et de l'IGN et non des informations cadastrales qui comportent des erreurs de géoréférencement comme cela se matérialise sur plusieurs plans graphiques du PLUi de certaines communes.
M31_MACS_0704_SBION	MAIL	6-avr.	SAUBION	Me BOUYSSOU/ SCI ARGILIERE/ LESBARRERES	idem obs C5_MACS_0704_SBION	idem rep C5_MACS_0704_SBION

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

				David et PRINCET Elodie		
M32_0604 _MOL	MAIL	6-avr.	MOLIETS ET MAA	HOLTEL Isabelle	Demande l'identification du patrimoine sur le commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa	A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)
M33_0704 _SBION	MAIL	7-avr.	SAUBION	PAUL Rémy	Commune de Saubion. Clôtures : privilégier les possibilités de faire clôtures bois occultantes et de proscrire le PVC moins approprié au territoire.	La qualité des matériaux imposée sur les clôtures pourra être étudié en lien avec la commune. En revanche, pour une meilleure intégration architecturale, plusieurs communes interdisent également les panneaux pleins qu'ils soient en PVC ou en bois. Seuls les murs enduits sont autorisés et limités à 1m80 de hauteur. Les dispositifs à claire-voie ou les haies végétales sont dont à privilégier et correspondent d'autant plus à l'esprit architectural et patrimonial du territoire.
C011_SJM _0604_SJM	MAIRIE SJM	6-avr.	SAINT JEAN DE MARSACQ	LASSALLE Jean-Didier	Demande de constructibilité (parcelles B 438 437 et 430)	Défavorable. Hors champs de la procédure de modification simplifiée. Toute ouverture d'une zone constructible relève d'une procédure de révision. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. Une priorisation des zones constructibles a donc dû être réalisée au regard notamment des capacités d'accueil, des facilités d'accès aux secteurs et des enjeux environnementaux.
M34_0704 _MACS	MAIL	7-avr.	MACS	SEPANSO	1. Procédure nécessitant une enquête publique 2. Document complexe et évolution environnementales du territoire à marche forcée 3. Complexité du dossier et nombreuses modifications illustrent que le PLUi approuvé fut insuffisamment étudié 4. Disparition des schémas sur les clôtures "autorisé/interdit", et insuffisance du contrôle sur la publicité commerciale 5. Exposé de l'aléas climatique peu compréhensible du grand public dans l'attente d'un plan de prévention des	Conformément au code de l'urbanisme : 1. La rectification d'erreurs matérielles ou d'ajustements réglementaires mineurs ne nécessitent pas d'enquête publique. 2. Cette modification simplifiée n°1 ne comporte aucune évolution environnementale mais simplement des rectifications d'erreurs matérielles. Malgré sa densité, le PLUI permet de faciliter l'instruction du droit des sols, en ayant un règlement et des plans réglementaires répondant à la même mise en forme. Conformément au décret du 28 décembre 2015, MACS a opté pour une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, qui prend la forme d'une importante traduction graphique, permettant de spatialiser très finement les spécificités communales et infra-communales sur chaque thématique. Toute élaboration de document d'urbanisme à compter du 1/01/2016 prendra dorénavant cette forme. Pour faciliter la lecture du PLUi, plusieurs outils ont été développés auprès du grand public (carte

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

					risques 6. Ne perçoit pas clairement les enjeux et objectifs pour le territoire, dispositions morcelées dans les 23 communes, objectif de développement durable et solidaire incertain. 7. Besoin d'améliorations de nombreuses imperfections constatées et mieux définir les dispositions de protection de notre environnement	interactive, notice de renseignement d'urbanisme, etc..) : ils pourront encore être perfectionnés dans les années à venir. Les outils numériques n'étant pas une solution miracle, les Mairies se tiennent également à votre disposition pour répondre à toutes vos interrogations. 3. Cette modification simplifiée n°1 ne comporte aucun impact sur le développement urbain de territoire mais simplement des rectifications d'erreurs matérielles. La mise en forme choisie pour présenter les propositions de modifications (ratures rouges, etc) est la pratique habituelle pour clairement identifier la version antérieure et postérieure. 4. Règlement de publicité hors champ de la modification simplifiée. Les illustrations concernant les clôtures proscrites/autorisées ont bien été maintenues. 5,6, 7. Hors champ de la modification simplifiée, une procédure de révision étant nécessaire pour redéfinir les orientations du PADD ou les protections environnementales/paysagères édictées sur le territoire.
CO12_LAB _0604_LAB	LABENNE	6-avril	LABENNE	BENSOUNA	idem obs M29_0504_LAB parcelle AK 77	idem rep M29_0504_LAB
M35_0704 _SOU	MAIL	7-avr.	SOUSTONS	Me WATTINE/ CIMINO Aurore	Conteste la demande faite par la commune de Soustons dans le cadre de la modification simplifiée et demande le rejet de la demande suivante "d'intégrer en EBC le boisement situé en accroche nord de l'avenue de Galleben – parcelles AC 474 et 475 » car ne relevant pas d'une procédure de modification simplifiée (parcelles AC 468 473 474 1279)	La demande de la commune ne concerne pas l'intégration d'un EBC mais une préservation de couvert boisé. Cette demande pourra être prise en compte dans le cadre d'une autre procédure ultérieure en cohérence avec les dispositions relatives au patrimoine annexées au règlement de PLUi. En revanche, bien que cette disposition ne puisse être intégrée dans le cadre de la modification simplifiée, les boisements et l'état actuel du site devront être préservés conformément aux dispositions de la fiche 1bis : " Conserver dans l'état le bâti et les plantations. Ne pas modifier la densité du bâti (pas d'extensions) et conserver le traitement des limites (murs, murs + grilles avec portails…) (...)".
M36_0704 _MOL	MAIL	7-avr.	MOLIETS ET MAA	BERTRAND MAITRE	Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa	A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

M37_0704 _MESS	MAIL	7-avr.	MESSANGES	GADOU Jeanne-Paule, Marion et Alain (Camping Albret)	Conteste la demande de la commune de Messanges de faire évoluer la vocation de l'OAP cadastrée AC 261 et 188 en zone à vocation d'hébergement touristique : pas de consultation, offre concurrentielle, zone sud de Messanges saturée par l'offre, opposé à la vision "nature" des Landes. Demande le retour à l'état naturel de ce secteur. (Parcelles AC 261 et 188)	**Favorable.** La vocation touristique de ce secteur sera à étudier dans le cadre d'une procédure ultérieure à la lumière le schéma de développement touristique en cours de définition par la communauté de communes et consolidé vis à vis des risques présents sur le secteur et des enjeux flux et mobilités.
M38_0804_CAP	MAIL	8-avr.	CAPBRETON	MONE Jean-Dominique	Demande une évolution des emprises au sol permettant la réalisation d'une extension en RDC, qui était possible dans le cadre du plan d'épannelage du PLU. (Parcelle BT 424)	**Avis défavorable** pour majorer les règles d'emprise au sol (30%) dans l'immédiat. Cette demande pourra être étudiée dans une procédure ultérieure, à l'appui de l'étude urbaine initiée par la commune sur ce quartier.
M39_0804 _HOS	MAIL	8-avr.	SOORTS HOSSEGOR	Me MATHIEU / MME DUMONT	Conteste le classement de la parcelle 17 correspondant à un fond de jardin dans le secteur d'OAP et plus généralement le maintien de ce secteur d'OAP (zone humide et secteur à enjeux écologiques, coupure d'urbanisation...)	**Défavorable.** Suppression d'une OAP, hors champs de la procédure de modification simplifiée. Maintien du secteur d'OAP.
M40_0804 _SMG	MAIL	8-avr.	STE MARIE DE GOSSE	CARMENCHOU Goytino et LAJOUMARD DE BELLABRE Denis	Demande constructibilité comme dans le POS (D 619 620 et 478 constructibles)	**Défavorable.** Parcelles déjà classée en zone N au PLU. Nouvelle constructibilité hors champs de la procédure de modification simplifiée. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville et centre bourg. Maintien de l'inconstructibilité
M41_0804 _MOL	MAIL	8-avr.	MOLIETS ET MAA	DORGE	Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa	**Défavorable.** A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)
C6_MACS_0704 _SOU	MACS	7-avr.	SOUSTONS	LACLAU Agnès et Michel	Conteste le classement en zone humide des parcelles AD 112 et 639 et demande explications sur l'étude menée par le cabinet ELIOMYS.	**Défavorable.** Le chemin AD 639 n'a pas été classé en zone humide au PLUi. Il est concerné par la trame bleue afin de préserver les pourtours du lac de Soustons. Le critère végétation peut suffire à qualifier un secteur en zone humide, ce qui a été confirmé par le bureau d'étude sur

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

						le terrain. Au vu des photos transmises, le caractère humide du secteur semble avéré. Défavorable pour retirer la zone humide.
M42_0804 _HOSS	MAIL	8-avr.	SOORTS HOSSEGOR	PREMIER PLAN/ JAFFRE	Rectification sur un site du zonage AVAP n°4 (forêt des pins) en cohérence avec le PLUi, qui prévoit une zone U à vocation résidentielle et touristique (parcelles AL 2 3 4 5 6)	**Défavorable.** Hors champ de la procédure de modification simplifiée. Le Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) étant une servitude d'utilité publique s'imposant au PLUI sur les aspects patrimoniaux, c'est au contraire une meilleure cohérence du PLUi qui devra être recherchée dans le cadre d'une procédure ultérieure.
M43_0804 _MOL	MAIL	8-avr.	SOUSTONS	ASSOCIATION PLAINE DE BEL AIR	Enjeux Hydrauliques et choix d'urbanisation	Comme elle l'indique dans son avis, la commune de Soustons a lancé une étude hydraulique dans le but de se doter d'une stratégie de gestion des eaux de ruissellement pour mieux intégrer les nouveaux projets. Les outils adéquats et les éventuelles solutions règlementaires identifiés par la commune pourront être retranscrites dans le PLUi dans le cadre d'une procédure adaptée. Dans cette attente, pour répondre aux problématiques constatées dans le secteur d'OAP et dans les limites de évolutions possibles dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, la commune fait le choix de repousser de 3 ans la possible ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°2 et de plusieurs secteurs au sein de l'OAP n°1.
M44_0804 _MOL	MAIL	8-avr.	MOLIETS ET MAA	Anonyme	Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets	A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)
CO13_MACS _0704_SOU	MACS	7-avr.	SOUSTONS	Anonyme	Demande de constructibilité sur la parcelle n°AS 104	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. De plus, l'application de la loi littoral impose que toute extension de l'urbanisation doit uniquement se réaliser en continuité immédiate des agglomérations et villages existants.
M45_0804 _MOL	MAIL	8-avr.	MOLIETS ET MAA	DUPONT Didier	Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets, et notamment sur Maa : airiaux, arbres remarquables, chapelle	A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire)
M46_0804 _MOL	MAIL	8-avr.	MOLIETS ET MAA	GARDES	Lotissement Pignada - ZAC de Moliets parcelles BE 88 et 89 : 1) les espaces verts protégés dans le cadre du cahier des charges du PIGNADA ne devraient pas apparaitre en zone urbaine au PLUi 2) parcelle BE 89 : extension de	**Défavorable.** Hors champs de la modification simplifiée. 1) La cahier des charges de lotissement constitue un élément de droit privé qui n'a pas à être repris dans le cadre d'un PLUi. Les espaces verts du lotissement sont donc gérés hors champs du document d'urbanisme quelque soit le zonage au PLUi. C'est bien ce qui est précisé dans le rapport de la commission d'enquête : " sur les espaces verts du PIGNADA, le PLUi ne remet pas en cause les cahiers de charges existants

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

					l'urbanisation illégale, zone à risques (remontée de nappes) et enjeux paysagers non pris en compte. 3) Parcelle BE 88 à risque remontée de nappes : pourquoi ne pas rendre inconstructible cette parcelle et la reboiser ?	(relevant du droit privé). De plus, les servitudes du cahier des charges, ayant trait à des zones non aedificandi, ne sont pas des règles d'urbanisme susceptibles d'être frappées de caducité. 2) Sur la parcelle BE88, le zonage de PLUi se conforme au jugement du tribunal administratif de Pau de juin 2019 en identifiant cette parcelle en dent creuse. Le PLUi identifie sur la parcelle BE89 une prescription de préservation (corridor en pas japonais) permettant de traiter l'interface avec le lotissement et de préserver les boisements existants. 3) Cet aléa est porté à la connaissance de tout pétitionnaire, qui devra mettre en œuvre des procédés constructifs pour s'en prémunir (surélévation de 30cm, sous-sol interdits). D'autre part, le PLUi impose le respect d'espaces de pleine terre afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, ainsi que la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Une meilleure connaissance du phénomène de remontée de nappes (en complément de la donnée mise à disposition par les services de l'Etat) et des enjeux hydrauliques sont en cours de consolidation sur le territoire de MACS.
M47_0804 _SOU	MAIL	8-avr.	SOUSTONS	KNOLL Yasmine	Identification de problématiques hydrauliques sur le secteur de Grand Barrat (OAP n°1) et demande de renforcer les dispositions dans le PLUi pour gérer les problématiques des eaux de ruissellement	Comme elle l'indique dans son avis, la commune de Soustons a lancé une étude hydraulique dans le but de se doter d'une stratégie de gestion des eaux de ruissellement pour mieux intégrer les nouveaux projets. Les outils adéquats et les éventuelles solutions règlementaires identifiés par la commune pourront être retranscrites dans le PLUi dans le cadre d'une procédure adaptée. Dans cette attente, pour répondre aux problématiques constatées dans le secteur d'OAP et dans les limites de évolutions possibles dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, la commune fait le choix de repousser de 3 ans la possible ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°2 et de plusieurs secteurs au sein de l'OAP n°1.
M48_0804 _SVT	MAIL	8-avr.	ST VINCENT DE TYROSSE	SOLER Sophie	St Vincent de Tyrosse. Faire évoluer la règle relative aux hauteurs sur les clôtures sur une emprise publique. 1m50 trop faible pour limiter les intrusions et ne correspondant pas aux hauteurs observées.	**Défavorable.** La commune de St Vincent de Tyrosse par son avis déposé dans le cadre de la modification simplifiée a bien réaffirmé sa volonté de réglementer la hauteur maximale des clôtures sur emprise publique à 1m50.

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

C7_MACS_0804_MOL	MACS	8-avr.	MOLIETS ET MAA	PRESLES Benoit	Lotissement Pignada - ZAC de Moliets (parcelles BE 88 et 89): - conteste le classement de la parcelle "mixité des fonctions" en zone U (BE88) : illégale car constitue une extension de hameau. De plus, la bande non aedificandi constitue une coupure à l'urbanisation. - PLUi illégal car suppression du cahier des charges du lotissement et non préservation des espaces verts sur le lotissement Pignada	**Défavorable. Hors champs de la modification simplifiée.** - Sur la parcelle BE88, le zonage de PLUi se conforme au jugement du tribunal administratif de Pau de juin 2019 en identifiant cette parcelle en dent creuse. La référence faite au précédent PLU pour caractériser ce site comme un hameau n'est plus d'actualité puisque le PLUI est dorénavant opposable. Le PLUi identifie sur la parcelle BE89 une prescription de préservation (corridor en pas japonais) permettant de traiter l'interface avec le lotissement et de préserver les boisements existants. En ce sens, elle ne peut être considérée comme une coupure d'urbanisation. - La cahier des charges de lotissement constitue un élément de droit privé qui n'a pas à être repris dans le cadre d'un PLUi. Les espaces verts du lotissement sont donc gérés hors champs du document d'urbanisme quelque soit le zonage au PLUi (qui n'a en rien supprimé les dispositions du cahier des charges). De plus, ces servitudes du cahier des charges ne sont pas frappées de caducité.
C8_MACS_0804_MOL	MACS	8-avr.	MOLIETS ET MAA	LEBOULEUX Jacky	Lotissement Pignada - ZAC de Moliets parcelles BE 88 et 89 : - conteste le classement de la parcelle "mixité des fonctions" en zone U (BE88) : illégale car constitue une extension de hameau. De plus, la bande non aedificandi constitue une coupure à l'urbanisation. - PLUi illégal car suppression du cahier des charges du lotissement et non préservation des espaces verts sur le lotissement Pignada	**Défavorable. Hors champs de la modification simplifiée.** - Sur la parcelle BE88, le zonage de PLUi se conforme au jugement du tribunal administratif de Pau de juin 2019 en identifiant cette parcelle en dent creuse. La référence faite au précédent PLU pour caractériser ce site comme un hameau n'est plus d'actualité puisque le PLUI est dorénavant opposable. Le PLUi identifie sur la parcelle BE89 une prescription de préservation (corridor en pas japonais) permettant de traiter l'interface avec le lotissement et de préserver les boisements existants. En ce sens, elle ne peut être considérée comme une coupure d'urbanisation. - La cahier des charges de lotissement constitue un élément de droit privé qui n'a pas à être repris dans le cadre d'un PLUi. Les espaces verts du lotissement sont donc gérés hors champs du document d'urbanisme quelque soit le zonage au PLUi (qui n'a en rien supprimé les dispositions du cahier des charges) . De plus, les servitudes du cahier des charges, ayant trait à des zones non aedificendi, ne sont pas des règles d'urbanisme susceptibles d'être frappées de caducité.
CO14_SOU_0604_SOU	MAIRIE SOUSTONS	6-avr.	SOUSTONS	LACLAU Agnès et Michel	idem obs C6_MACS_0704_MOL parcelles AD 112 et AD 639	idem rep C6_MACS_0704_MOL

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

CO15_SOU _0804_SOU	MAIRIE SOUSTONS	8-avr.	SOUSTONS	SAVET Mathilde et PEREIRA Frédéric	Demande de changement de destination pour un bâtiment sur la parcelle (étable) afin de réhabiliter le bâtiment (parcelle BP 53)	**Défavorable.** Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune dans une procédure adaptée compte tenu de la valeur patrimoniale avérée de la maison Mathiou présente sur la même unité foncière. Dans le cadre d'une modification avec enquête publique, un outil de protection patrimoniale du ou des bâtiments pourra être ajouté sur certains bâtis de la parcelle. Des changements de destination pourront également être autorisés, si nécessaire, au regard de la valeur patrimoniale du ou des bâtiments, et de leurs caractéristiques (clos et couvert).
CO16_0304 _MOL	MAIL		MOLIETS ET MAA	AURIEL Alain	idem M28_0304_MOL parcelles BE 88 et BE 89	idem M28_0304_MOL
CO17_1103 _MOL		11-mars	MOLIETS ET MAA	DU POVY Jean Louis	Demande la suppression des emplacements réservés MOL14 pour la création d'une déviation et MOL04-03 pour la création d'un carrefour desservant ce projet de déviation. Déviation ne se justifiant pas au regard des espaces boisés classés existants, ne dessert par la route de Messanges, autres moyens de dessertes existants. Suggère de déplacer ce projet de contournement vers le sud.	**Défavorable.** Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules. Cette servitude permet à la commune, au fur et à mesure des mutations foncières, de se porter acquéreur des parcelles concernées. Ce que la commune de Moliets a d'ailleurs déjà entrepris sur le tronçon compris en le giratoire de la RD652 et la piste cyclable. C'est pourquoi, sur ce tronçon, l'emplacement réservé créé dans le cadre du précédent document d'urbanisme (PLU communal) a été supprimé dans le PLUi.
CO18_1103 _MOL		11-mars	MOLIETS ET MAA	COMBOURIEU Danièle (Association Terre de Moliets et Maâ)	- Non communication de l'arrêté du projet de modification du PLUi - Absence de liste d'identification du patrimoine à Moliets - L'association travaille au recensement du patrimoine pour proposer une listes à intégrer au PLUi avant clôture de la modification	idem M10_MACS_1103_MOL
CO19_0704 _HOSS		7-mars	SOORTS HOSSEGOR	GASSAN François et STUDIO D	Commune de Soorts Hossegor Propositions d'évolution du réglement relatives : - toitures	**Favorable en partie** - La majorité des évolutions réglementaires demandées (aspects des toitures, aspects extérieurs des bâtiments, coloris...) sont régies par ailleurs dans le cadre du SPR. Certaines demandes pourront être

Envoyé en préfecture le 20/05/2021
Reçu en préfecture le 20/05/2021
ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

					- traitement achitectural des constructions - distance entre bâtiments - clôtures	étudiées dans le cadre d'une évolution du contenu du SPR au sein de la CLAVAP : le PLUi pourra ultérieurement être mis en cohérence sur les nouvelles dispositions. - Concernant les débords de toitures, il est proposé, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, d'exclure du calcul de l'emprise au sol tous les débords inférieurs à 80 cm, s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. - Concernant le fait d'imposer des toitures aux couleurs rouge/orange ; cela a d'ores et déjà été supprimé dans le projet initial de modification simplifiée, sur demande de la commune. - Concernant les distances entre bâtiments : il s'agit d'une règle déjà appliquée dans le PLU précédemment en vigueur permettant de conserver l'identité patrimoniale sur la commune et de gérer la densité du bâti dans l'espace urbain. - L'article 647 du Code civil octroie le droit à tout propriétaire de clôturer son terrain. Le PLUi, au travers de dispositions spécifiques sur les clôtures à Hossegor permet de garantir une certaine qualité sur les types et aspects des clôtures dans le respect du patrimoine local.
C10_0804_MOL		8-avr.	MOLIETS ET MAA	AURIEL Alain	idem M28_0304_MOL parcelles BE 88 et BE 89	idem M28_0304_MOL